

COMUNE DI MOMBARUZZO

PRIMA VARIANTE STRUTTURALE DI ADEGUAMENTO DEL PIANO REGOLATORE
GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PARTE PRIMA	5
DISPOSIZIONI GENERALI - MODALITA' ATTUATIVE DEL P.R.G.	5
ARTICOLO 1.....	5
contenuti e motivazioni della variante al piano regolatore.	5
ARTICOLO 2.....	5
ELABORATI DELLA VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE	5
ARTICOLO 3.....	6
Efficacia e validità del P.R.G.....	6
ARTICOLO 4.....	6
Prescrizioni operative del P.R.G.....	6
ARTICOLO 5.....	6
Interventi soggetti a strumento urbanistico esecutivo.....	6
ARTICOLO 6.....	7
Interventi soggetti al permesso di costruire e a denuncia di inizio attività.....	7
ARTICOLO 7.....	7
Dotazione di aree per servizi.....	7
ARTICOLO 8.....	8
attuazione delle aree per servizi sociali.....	8
ARTICOLO 9.....	8
Realizzazione dei servizi.....	8
ARTICOLO 10.....	9
Strumenti urbanistici esecutivi - elencazione.....	9
ARTICOLO 11.....	9
Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente	9
ARTICOLO 12.....	9
Piani di Recupero	9
ARTICOLO 13.....	10
Contenuto dei Piani di Recupero	10
ARTICOLO 14.....	10
Piani Esecutivi Convenzionati	10
ARTICOLO 15.....	11
Contenuti essenziali delle convenzioni degli strumenti urbanistici esecutivi relative ai Piani Esecutivi.....	11
PARTE SECONDA.....	12
CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI.....	12
ARTICOLO 16.....	12
Classificazione degli interventi edilizi.....	12
ARTICOLO 17.....	12
Tipi di intervento edilizio.....	12
ARTICOLO 18.....	13
Manutenzione ordinaria (a).....	13
ARTICOLO 19.....	13
Manutenzione straordinaria (b).....	13
ARTICOLO 20.....	14
Restauro e risanamento conservativo senza variazione di destinazione d'uso (c1).....	14
ARTICOLO 21.....	15
Restauro e risanamento conservativo con variazione di destinazione d'uso (c2).....	15
ARTICOLO 22.....	15

Ristrutturazione edilizia (d1, d2, D3).....	15
ARTICOLO 23.....	16
Demolizione e ricostruzione (e1, e2)	16
ARTICOLO 24.....	16
Ampliamento e sopraelevazione (f1, f2,).....	16
ARTICOLO 25.....	16
Completamento tramite nuova costruzione (f3).....	16
ARTICOLO 26.....	17
Nuovo impianto (g).....	17
ARTICOLO 27.....	17
Ristrutturazione urbanistica	17
PARTE TERZA	18
NORME SPECIALI PER LE AREE	18
ARTICOLO 28.....	18
Suddivisione del territorio in classi di edificabilità	18
Classe I – aree a pericolosità geomorfologia bassa o assente	18
Classe II-aree a pericolosità geomorfologica moderata.....	18
Classe III – Aree a pericolosità geomorfologia elevata	19
Condizioni e limiti degli interventi ammessi in relazione alle classi di edificabilità	19
ARTICOLO 30.....	20
Aree di tipo A.....	20
ARTICOLO 31.....	20
Aree di tipo B.....	20
ARTICOLO 32.....	21
Aree di tipo B/C	21
ARTICOLO 33.....	22
Aree di tipo C.....	22
ARTICOLO 34.....	22
Aree di tipo D - produttive di riordino.....	22
ARTICOLO 35.....	23
Aree di tipo D-E- produttive esistenti in zona agricola	23
ARTICOLO 36.....	23
Aree di tipo DN-produttive di nuovo impianto.....	23
ARTICOLO 37.....	24
Aree di tipo TR (turistico recettivE)	24
ARTICOLO 38.....	25
Aree agricole.....	25
ARTICOLO 39.....	28
Baracche e casotti in zona agricola	28
ARTICOLO 40.....	29
Aree ed Interventi a destinazione commerciale	29
ARTICOLO 41	32
Aree destinate a servizi pubblici	32
A) Aree per l'istruzione.....	32
B) Aree per attrezzature sociali di interesse comune.....	32
C) Aree per il verde attrezzato e il gioco e lo sport	32
D) Aree per il parcheggio pubblico.....	33
ARTICOLO 42.....	33
Variazione delle destinazioni specifiche delle aree per servizi pubblici	33
ARTICOLO 43.....	33

Impianti di interesse pubblico (servizio elettrico, telefonico, acquedotto, FFSS)	33
ARTICOLO 44	33
Fasce di rispetto	33
ARTICOLO 45	34
Aree ed immobili costituenti beni ambientali da salvaguardare	34
ARTICOLO 45 bis	
Aree a verde privato	
PARTE QUARTA	38
STRADE, ARRETRAMENTI, ALTEZZE, CONTEGGI VOLUMETRICI	38
ARTICOLO 46	38
Strade ed arretramenti	38
ARTICOLO 47	38
DIMENSIONI NUOVE STRADE	38
ARTICOLO 48	39
Distanze da confini e fabbricati-Altezze	39
ARTICOLO 49	39
Parcheggi ed autorimesse –sistemazioni esterne	39
1) Parcheggi privati negli insediamenti residenziali	39
2) Autorimesse	40
PARTE QUINTA	41
PRESCRIZIONI SPECIALI	41
ARTICOLO 50	41
EDIFICI SORTI IN ZONA IMPROPRIA	41
ARTICOLO 51	41
Completamenti di impianti produttivi siti in zona agricola o in zona propria ai confini delle zone agricole	41
ARTICOLO 52	42
Deroghe - Varianti	42
ARTICOLO 53	42
Norme contrastanti	42
ARTICOLO 54	42
Prescrizioni speciali per l'insediamento - rinvio alla relazione geologico-tecnica allegata al P.R.G.	42
ARTICOLO 55	43
Modesti ampliamenti di edifici uni e bifamiliari	43
ART.56	44
- MODALITA' DI INTERVENTO PER L'INSTALLAZIONE D'IMPIANTI	44
ED ANTENNE PER TELERADIOCOMUNICAZIONI –	44
ALLEGATO 1. - PRESCRIZIONI DI ORNATO PER GLI INTERVENTI NELLE AREE DI TIPO AA E AB- E PER GLI INSEDIAMENTI NELLE ZONE AGRICOLE.....	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
A) INTERVENTI NEL CENTRO STORICO E NELLE ALTRE AREE DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE E GENERICAMENTE NELLE AREE DI TIPO A	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
B) INTERVENTI NEL TERRITORIO EXTRA-URBANO	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI - MODALITA' ATTUATIVE DEL P.R.G.

ARTICOLO 1

CONTENUTI E MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE AL PIANO REGOLATORE.

La presente variante strutturale al piano regolatore generale comunale di Mombaruzzo realizza l'adeguamento del Piano Regolatore Generale vigente alle indicazioni del piano per il riassetto idrogeologico del bacino de Po (PAI) , alle sopravvenute normative nel settore della pianificazione del commercio di cui alla legge regionale n. 28 del 1999, nonché alle altre nuove disposizioni e modifiche intervenute nella vigente legislazione urbanistica regionale e nazionale.

ARTICOLO 2

ELABORATI DELLA VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

La variante, di seguito chiamata Piano Regolatore Generale o P.R.G., si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione tecnica e relazione di compatibilità ambientale;
- Norme tecniche di attuazione;
- Schede di intervento;
- Tavole di piano:
 - 1 - planimetria scala 1: 25.000 con i comuni contermini,
 - 2 - planimetria generale scala 1:500
 - 3/1- Sviluppo Concentrico –Località Via Bella Parancone - scala 1/2000
 - 3/2 –Sviluppo frazione Bazzana e Gherlobbia - scala 1/2000
 - 3/3 –Sviluppo frazione Cervino-Stazione-Cascina Pieve. - scala 1/2000
 - 3/4 –Sviluppo Frazione Casalotto. - scala 1/2000
 - 3/5 – Sviluppo Localizzazioni Sparse - scala 1/2000
 - 4 – sviluppo centri storici scala 1:1000
- Allegati

A/1) Fascicolo contenente la verifica di compatibilità idrogeologica ed idraulica effettuata ai sensi dell'art. 18 del piano per l'assetto idrogeologico del bacino del fiume Po (PAI) composto dai seguenti documenti:

Tavola 1- Carta geologico strutturale e geoidrologica

Tavola 2- Carta geomorfologia e dei dissesti.

Tavola 2/B.-Evento alluvionale 1993- carta delle aree esondate

Tavola 2/C-Carta di raffronto con i dissesti censiti dal PAI

Tavola 3-Carta delle acclività

Tavola 4-Carta litotecnica

Tavola 5-Carta delle opere idrauliche

Tavola 6-Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica

-RELAZIONE GEOLOGICA

Allegato 1-Studio idraulico del fondovalle Rio Cervino.

Allegato 2- Prescrizioni tecniche

Allegato 3- Indagini geognostiche

Allegato 4-Schede banca dati geologica

Allegato 5- Integrazioni cartografiche di dettaglio

-SCHEDE RILEVAMENTO FRANE E SCHEDE SICOD

A/2) scheda quantitativa dei dati urbani.

A/3) Tavola 1/5000 –dotazione di attrezzature e servizi pubblici

A/4) Tavola 1/5000-Usi del suolo ai fini agricoli e forestali e stato di fatto degli insediamenti esistenti.

A/5) Relazione di compatibilità ambientale e valutazione di compatibilità acustica.

ARTICOLO 3

EFFICACIA E VALIDITÀ DEL P.R.G.

Tutto il territorio comunale di Mombaruzzo è disciplinato dal P.R.G. ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e regionale. Tutte le attività comportanti trasformazione urbanistica sono soggette alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti norme e, per quanto non in contrasto con esse, al Regolamento Edilizio ed altri regolamenti comunali.

Si intende per trasformazione urbanistica l'esecuzione di opere edilizie e il mutamento delle destinazioni d'uso di aree o edifici, la utilizzazione di risorse naturali, la alterazione delle caratteristiche dei luoghi.

Il presente P.R.G. attua le sue previsioni per una durata di 10 anni dalla data di approvazione da parte della Giunta Regionale del Piemonte.

I contenuti della relazione hanno funzione indicativa e di sussidio interpretativo ai contenuti delle norme, delle schede d'intervento e delle cartografie.

I contenuti dell'allegato A1, le norme e prescrizioni derivanti dall'adeguamento al piano per l'assetto idrogeologico del bacino del Po, la relativa "carta di sintesi del rischio...", le schede delle singole aree sono in vigore dalla data di adozione del presente progetto di variante strutturale al P.R.G. e sono sostitutivi di tutte le precedenti indagini, valutazioni, prescrizioni di tipo geologico tecnico allegate ai previgenti strumenti urbanistici.

ARTICOLO 4

PRESCRIZIONI OPERATIVE DEL P.R.G.

Il P.R.G. stabilisce i tipi di intervento di trasformazione urbanistica attuabili nelle varie zone, al fine di conseguire un ordinato assetto dell'abitato e del territorio, l'idoneo svolgimento delle attività produttive, la tutela paesaggistica e ambientale e delle risorse del territorio in generale.

A questo fine stabilisce le destinazioni d'uso e le attività ammesse, i vincoli e le modalità che gli interventi debbono osservare.

Il Piano Regolatore Generale si attua tramite Strumenti Urbanistici Esecutivi d'iniziativa pubblica o privata, Permessi ad edificare, Denunce di Inizio Attività.

ARTICOLO 5

INTERVENTI SOGGETTI A STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

Sono soggetti a Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) d'iniziativa pubblica o privata tutti gli interventi la cui realizzazione presuppone l'esigenza di progettazione di livello urbanistico territoriale e non solo edilizio, nonché tutti gli interventi che generino l'esigenza di incrementare le aree destinate ad infrastrutturazioni secondarie; sono in particolare

soggetti a Strumento Urbanistico Esecutivo gli interventi di nuova costruzione in aree non urbanizzate e gli interventi di ristrutturazione urbanistica nelle aree già insediate.

Le Norme di Attuazione del P.R.G. e le schede d'intervento evidenziano per le varie tipologie d'intervento e per le varie aree i casi in cui ricorra l'obbligo d'intervenire tramite Strumenti Urbanistici Esecutivi.

ARTICOLO 6

INTERVENTI SOGGETTI AL PERMESSO DI COSTRUIRE E A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

Sono soggetti al permesso di costruire gli interventi di cui all'art. 10 del DPR 380 del 6.6.2001 (testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia) con le modalità e i limiti prescritti dal testo unico stesso

Sono soggetti a denuncia di inizio attività gli interventi di cui all'art.22 del DPR 380 del 6.6.2001 (testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia) con le modalità e i limiti prescritti dal testo unico stesso.

Salvo i casi previsti dagli articoli 7 e 9 della Legge n° 10 del 28.1.1977, il permesso di costruire è subordinato alla corresponsione di un contributo riferito alla incidenza del costo di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione delle previsioni urbanistiche vigenti.

ARTICOLO 7

DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI

Ai sensi dell'articolo 21 della Legge Regionale n° 56/1977 e successive modificazioni e integrazioni, gli standards assunti per la formazione del P.R.G. e da osservare in sede di attuazione per le varie categorie di servizi sono di norma così individuati:

1) Per gli insediamenti residenziali mq. 25 per abitante teorico insediabile.

2) Per gli insediamenti commerciali-direzionali e terziari:

Quelli previsti dall'art. 40 delle presenti norme tecniche di attuazione per gli insediamenti commerciali in funzione delle varie tipologie e quelli previsti dall'art.22 della legge regionale 56/1977 e s.m, e i. per gli insediamenti terziarie direzionali di tipo non commerciale.

3) Per gli insediamenti produttivi:

a) in zona di nuovo impianto: 20% della sup. territoriale

b) in zona di riordino e completamento o ristrutturazione:10% della sup. territoriale

Almeno il 50% delle aree a servizi così quantificate andrà destinato a parcheggio pubblico.

ARTICOLO 8

ATTUAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI SOCIALI

Il P.R.G. individua cartograficamente nelle aree di conservazione, ristrutturazione e di completamento le aree destinate a servizi; individua altresì nelle aree di nuovo impianto le principali aree destinate a servizi rinviandone la definizione in dettaglio nell'ambito delle progettazioni degli Strumenti Urbanistici Esecutivi per quanto riguarda le aree di nuovo impianto destinate a edilizia residenziale pubblica a sensi della Legge 167/1962 e s.m. e i. e per quanto riguarda le aree di nuovo impianto da attuare tramite strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

Ove il Piano indichi le sottoclassi di servizi relative ai vari tipi di standards di cui agli articoli 21 e 22 della L.R. 56/1977 e s.m. e i tale indicazione potrà essere variata con apposita deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi dell'articolo 17 della già citata L.R. 56/1977 e s.m. e i.

Su dette aree l'intervento è riservato di norma alla pubblica amministrazione o agli enti di diritto pubblico istituzionalmente competenti; potrà essere ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di strutture di servizi solo previa approvazione e stipula di convenzione che regoli il regime giuridico del suolo e modalità e forme di utilizzazione del servizio tali da garantirne la fruibilità pubblica.

Nelle aree la cui trasformazione edilizia od urbanistica è ammessa solo previa formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo le aree per servizi, nella misura prevista dal P.R.G., dovranno essere conferite alla proprietà o all'uso pubblico nell'ambito della realizzazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi.

Le presenti norme tecniche indicano all'articolo 41 le modalità d'intervento e i parametri urbanistici che regolano l'attuazione delle aree per servizi.

ARTICOLO 9

REALIZZAZIONE DEI SERVIZI

In assenza di Strumento Urbanistico Esecutivo le aree destinate a servizi sono, quanto alla localizzazione, non suscettibili di modifiche, salvo quei lievi spostamenti o aggiustamenti che in sede esecutiva si dovessero dimostrare necessari per la corretta esecuzione dell'opera.

All'interno degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, ferma la quantità prevista dal P.R.G., le aree a servizi possono trovare diversa e più conveniente disposizione anche per tramite di monetizzazione del valore delle aree stesse a favore del comune di Mombaruzzo da parte del proponente dello strumento urbanistico esecutivo .

Il comune di Mombaruzzo potrà richiedere il pagamento del valore monetario delle aree a standards necessarie all'attuazione dello strumento urbanistico esecutivo in sostituzione della loro dismissione , allorché lo strumento stesso , per dimensioni e localizzazione, le possa proporre solo in condizioni e quantità tali da non consentire una significativa utilizzazione nell'interesse pubblico e ciò al fine di acquisire e realizzare le aree per servizi in diversa e più utile localizzazione.

Anche nelle aree a servizi le presenti norme prevedono limiti di edificabilità; In ordine a questi è, tuttavia, ammesso l'esercizio del potere di deroga ai sensi dell'articolo 41/quarter della Legge 17.8.1942, n° 1150, quale modificato della Legge 6.8.1967, n° 765 e secondo quanto disposto dalla circolare regionale P.G.R del 30.12.1991 n. 21 /URE.

ARTICOLO 10

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI - ELENCAZIONE

Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi del P.R.G. sono:

- 1) Piani particolareggiati di cui alla Legge statale n° 1.150/1942, articoli 13 e seguenti, e alla Legge Regionale n° 56/1977, articoli 38, 39, 40 e successive modifiche ed integrazioni;
- 2) Piani di zona per l'edilizia economica e popolare, di cui alla Legge statale n° 167/1962 e alla Legge Regionale n° 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni;
- 3) Piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata di carattere obbligatorio o di libera iniziativa, di cui agli articoli 43 e 44 della Legge Regionale n° 56/1977;
- 4) Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui agli articoli 28 e 30 della Legge 17.8.1978, n° 457 e 41/bis della Legge Regionale n° 56/1977 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 5) Piani per aree di insediamenti produttivi di cui alla Legge n° 865/1971 e all'articolo 42 della Legge Regionale n° 56/1977 e successive modificazioni ed integrazioni;
- 6) Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche di cui all'articolo 47 della Legge Regionale n° 56/1977, successivamente modificata ed integrata.

La delimitazione delle aree soggette a Strumenti Urbanistici Esecutivi è definita dal Piano Regolatore; le modifiche di dette delimitazioni possono essere effettuate anche con specifiche deliberazioni consiliari senza che esse costituiscano variante al PRG:

Le aree soggette a Strumento Urbanistico Esecutivo possono essere delimitate anche con specifiche deliberazioni consiliari senza che queste delimitazioni costituiscano variante al P.R.G. Per la formazione dei P.E.E.P. e dei piani particolareggiati ci si richiama ai disposti delle Leggi n° 1.150/1942 e successive modificazioni, n° 167/1962 e successive modificazioni, della Legge Regionale n° 56/1977 e successive modificazioni.

ARTICOLO 11

ZONE DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Il P.R.G. individua le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento e alla ricostruzione del patrimonio stesso.

L'individuazione di cui sopra può altresì essere effettuata con deliberazione del Consiglio Comunale successiva all'approvazione del Piano senza che essa ne costituisca variante.

ARTICOLO 12

PIANI DI RECUPERO

Nel periodo di vigore del Piano Regolatore Generale, il Consiglio Comunale approva, all'interno delle zone di cui al precedente articolo, i Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente.

I Piani di Recupero sono adottati ed approvati con le forme e le modalità previste dalla vigente legislazione; essi possono essere proposti:

- 1) dai proprietari singoli o in consorzio;

- 2) dal Comune nel caso in cui esso intenda intervenire anche avvalendosi dell'Agenzia Territoriale per la Casa o di altri concessionari ovvero con interventi diretti mediante convenzionamento con i privati nei casi in cui intenda risanare edifici di uso pubblico.

ARTICOLO 13

CONTENUTO DEI PIANI DI RECUPERO

- I Piani di Recupero, pubblici o di iniziativa privata, sono costituiti dagli elaborati previsti dall'art. 39 della legge regionale 56/1977 e .s.m. e i. per i piani particolareggiati.
- In particolare nell'ambito degli insediamenti individuati dal piano regolatore a norma dei punti 1) e 2) del primo comma dell'art. 24 . le analisi dovranno documentare i valori storico-ambientali, le condizioni igienico-sanitarie e la consistenza statica degli edifici e delle loro strutture e il progetto dovrà documentare gli interventi edilizi previsti con indicazione delle tipologie edilizie e delle destinazioni d'uso con piante , profili e sezioni nella scala adeguata a definire caratteristiche degli interventi e dimostrare la loro fattibilità.

Il piano regolatore generale individua , ai sensi dell'art. 27 della legge 457/1978 come zone di recupero tutte le zone A, nonché tutte le zone B del concentrico e della frazione Casalotto.

ARTICOLO 14

PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI

Per la porzione di territorio in cui il P.R.G. subordina il rilascio del Permesso di Costruire all'approvazione di Piani Esecutivi Convenzionati, i privati, singoli o in consorzio, propongono un Piano Convenzionato.

Detto Piano dovrà comprendere, oltre alla previsione di realizzazione delle opere di primaria urbanizzazione, le aree per servizi infrastrutturali da dismettere previste dal Piano Regolatore Generale.

I Piani Esecutivi Convenzionati dovranno comunque garantire l'equilibrio tra abitanti insediati e aree per infrastrutture secondarie, in ragione di 25 mq. di servizi/abitante.

Ove detti servizi non siano già cartograficamente previsti dal Piano Regolatore, saranno reperiti, fino al soddisfacimento dello standard sopra indicato, all'interno dei Piani Esecutivi stessi.

Resta in ogni caso la possibilità del Sindaco di invitare i proprietari delle aree edificabili, anche se non soggette ad obbligo di Piano Esecutivo Convenzionato nel P.R.G., a presentare un progetto di Piano Esecutivo con la possibilità di condizionare ad esso il rilascio del Permesso di Costruire.

ARTICOLO 15

CONTENUTI ESSENZIALI DELLE CONVENZIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI RELATIVE AI PIANI ESECUTIVI

I contenuti essenziali delle convenzioni , che dovranno comunque osservare i disposti dell'art. 45 delle Legge Regionale 56/1977 e successive modificazioni e integrazioni, sono i seguenti:

- 1) Impegno dei privati a cedere, entro i termini stabiliti, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 2) Il corrispettivo degli oneri di urbanizzazione nel caso in cui sia prevista la realizzazione da parte del Comune, l'impegno dei privati a realizzarle con determinazione delle garanzie finanziarie e delle modalità di controllo sull'esecuzione delle opere nel caso in cui il Comune non intervenga direttamente;
- 3) Progetti degli edifici portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per il rilascio del permesso di costruire;
- 4) Termine di inizio ed ultimazione dei lavori.

PARTE SECONDA CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

ARTICOLO 16

CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

In riferimento alle caratteristiche storiche, architettoniche, ambientali, nonché urbanistiche e insediative degli abitati e delle aree sui quali è ammessa la realizzazione delle previsioni del presente P.R.G., il presente Piano suddivide le varie aree con caratteristiche analoghe.

Per ogni area le presenti Norme indicano i tipi di intervento ammessi ai sensi del successivo articolo 17 delle presenti N.T.A. con riferimento anche all'articolo 13 della Legge Urbanistica Regionale.

Tutti gli interventi dovranno essere attuati secondo i parametri edilizi ed urbanistici indicati nelle schede delle varie aree; le definizioni di detti parametri sono quelle indicate al titolo III ,negli articoli dall'art. 13 all'art. 27, del regolamento edilizio comunale adottato con deliberazione del consiglio comunale n. 41 del 31/10/2003.

ARTICOLO 17

TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO

I principali tipi di trasformazione edilizia ammessi dal presente P.R.G. sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria (a)
- manutenzione straordinaria (b)
- restauro e risanamento conservativo senza variazione di destinazione d'uso (c1)
- restauro e risanamento conservativo con variazione di destinazione d'uso (c2)
- ristrutturazione edilizia (d1 - d2-)
- ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione (e)
- ampliamento e sopraelevazione (f1-f2)
- completamento tramite nuova costruzione(f3)
- nuovo impianto (g)
- ristrutturazione urbanistica (h)

Gli interventi elencati sopra dalla lettera a) alla lettera g) si intendono in successione graduale d'importanza essendo sempre consentiti anche se non specificamente indicati nelle singole schede d'intervento quelli di grado minore rispetto a quelli tipici dell'area interessata.

Gli interventi di cui alla lettera h) potranno essere effettuati solo nelle aree in cui vengono specificamente previsti dalle schede d'intervento.

Il Consiglio Comunale con deliberazione motivata ai sensi dell'articolo 17 della L.R. 56/1977 e s.m. e i. potrà decidere modificazioni parziali o totali degli interventi previsti per le varie aree purché dette variazioni non comportino alterazioni, se non contenute, nel rapporto tra capacità insediativa e servizi; le presenti norme specificano negli articoli che seguono i contenuti dei vari tipi d'intervento con riferimento anche al contenuto della circolare del Presidente della Giunta Regionale 5/SG7URB del 27.4.1984.

ARTICOLO 18

Manutenzione ordinaria (a)

Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio e più precisamente:

Per quanto riguarda le finiture esterne degli edifici la pulitura di facciate, la riparazione e sostituzione parziale di infissi, i ripristini parziali e le riprese di tinteggiature intonachi e rivestimenti, la riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali e comignoli, la riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

Per quanto riguarda le finiture interne e gli impianti interni la riparazione e sostituzione di tinteggi, intonachi, rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi elementi decorativi impianti e apparecchiature, purché vengano mantenuti i caratteri originari.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici e le relative strutture la riparazione, sostituzione parziale e adeguamento degli impianti e delle relative reti e installazione di nuovi impianti ove non comportino alterazioni alle opere murarie, creazione di nuove aperture o realizzazione di volumi tecnici.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva o terziaria sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie sempreché non generino aumento di superfici utili o modifiche dei locali.

ARTICOLO 19

Manutenzione straordinaria (b)

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici o integrare servizi igienico sanitari e impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche della destinazione d'uso e più precisamente:

Per quanto riguarda le finiture esterne rifacimento e nuova formazione di intonachi, rivestimenti, tinteggi; sostituzione di infissi e ringhiere, coibentazioni e rifacimenti totali delle coperture a condizione che rimangano immutati sagome, tipo di strutture e tipo di manto di copertura.

Per quanto riguarda gli elementi strutturali consolidamenti, rinnovamenti e sostituzioni di parti di elementi strutturali degradati, rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, ove degradate, mantenendo immutati posizionamento e caratteri originari e senza modificazione dei prospetti.

Per quanto riguarda le tramezzature e aperture interne realizzazione o eliminazione di aperture interne e di tramezzature, purché non venga modificato il numero e l'assetto delle unità immobiliari.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva e terziaria sono ammesse le modificazioni distributive necessarie per l'installazione degli impianti necessari al rispetto delle normative sulla igienicità, sicurezza e tutela dagli inquinamenti e le opere murarie ad esse connesse.

ARTICOLO 20

Restauro e risanamento conservativo senza variazione di destinazione d'uso (c1)

Costituiscono interventi di restauro e risanamento conservativo senza variazione di destinazione d'uso gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne mantengono la destinazione d'uso in atto.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino, il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli organismi estranei.

Detti interventi sono più precisamente definibili come in appresso:

Per quanto riguarda le finiture esterne il loro ripristino, sostituzione ed integrazione con l'impiego di materiali e tecniche congruenti volte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia degli elementi di pregio, con l'esclusione di ogni impoverimento dell'apparato decorativo:

Per quanto riguarda gli elementi strutturali, loro ripristino e consolidamento statico; ove esso non sia possibile per lo stato di degrado sono ammesse sostituzioni e ricostruzioni, limitatamente alle parti degradate.

E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali, ove degradate o crollate, purché ne sia mantenuto l'originale posizionamento e vengano impiegate tecniche e materiali congruenti con i caratteri dell'edificio.

Sono ammesse modeste integrazioni di elementi strutturali, ove indispensabili alla stabilità del fabbricato, purché realizzate con materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio.

Non sono comunque ammesse alterazioni planovolumetriche, realizzazione di nuovi orizzontamenti e modifiche delle quote d'imposta di scale, orizzontamenti, coperture.

Per quanto riguarda la distribuzione interna sono ammessi interventi di modificazione dell'assetto distributivo che si limitino alla realizzazione o al tamponamento di varchi per porte e passaggi, alla realizzazione di parti di muri divisorii, fermo restando l'obiettivo prioritario di ripristinare e valorizzare gli ambienti interni, con particolare riguardo a quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici di pregio (volte, soffitti, pavimenti, decorazioni, pitture).

Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

E' prescritto il ripristino di tutte le finiture, o in caso di impossibilità, il loro rinnovamento o sostituzione con materiali e tecniche, congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio.

Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

Per quanto riguarda gli impianti e gli apparecchi igienico sanitari è consentita la realizzazione ed integrazione dei medesimi, con eventuale installazione delle necessarie reti; i volumi tecnici dovranno, di norma, essere ricavati all'interno del volume dell'edificio senza alterarne l'impianto strutturale e distributivo. Detti volumi potranno essere realizzati all'esterno dell'edificio solo in caso di destinazioni produttive o terziarie purché non generino incremento di superfici utili destinate alle relative attività.

ARTICOLO 21

Restauro e risanamento conservativo con variazione di destinazione d'uso (c2)

Sono ammessi gli interventi fisicamente descritti dal precedente articolo 20

E' ammessa inoltre la variazione di destinazione d'uso di parti o dell'intero immobile, nell'ambito delle destinazioni d'uso elencate dal precedente articolo 20 purché la nuova destinazione d'uso sia compatibile dal punto di vista del decoro con l'immobile in oggetto e sia tale da non generare pregiudizio dal punto di vista statico o della conservazione dell'immobile stesso.

ARTICOLO 22

Ristrutturazione edilizia (d1, d2, D3)

Con il termine di ristrutturazione edilizia s'intendono quegli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la previsione di nuove destinazioni d'uso, purché compatibili con quelle previste per l'area urbanistica in cui è sito l'edificio.

A seconda del peso e del rilievo delle trasformazioni previste la ristrutturazione edilizia potrà essere definita di tipo A (D1) , di tipo B (d2) , di tipo C (d3)

Nell'ambito delle ristrutturazioni edilizie di tipo A sono ammessi i seguenti interventi:

Per quanto riguarda le finiture esterne: rifacimento e nuova formazione con conservazione degli elementi di pregio.

Per quanto riguarda gli elementi strutturali: consolidamento, integrazione o sostituzione degli elementi strutturali senza aumento di superfici utili tramite la realizzazione di nuovi solai, mantenendo le quote d'imposta dei solai sostituiti e conservando l'impianto distributivo strutturale originario.

Per quanto riguarda le murature perimetrali: conservazione e valorizzazione dei prospetti; è ammesso il parziale rifacimento dei muri esterni con modificazioni delle aperture.

Distribuzione interna: sono ammesse modificazioni dell'assetto planimetrico, aggregazioni e suddivisioni delle unità immobiliari, rifacimenti e nuova formazione di finizioni interne.

Impianti igienico sanitari ed impianti tecnologici.

Sono ammesse integrazioni e nuove realizzazioni di impianti igienico sanitari, integrazioni e nuove installazioni d'impianti tecnologici , locali di servizio **in funzione delle destinazioni in atto se compatibili con quelle previste dal piano .**

I relativi volumi **dovranno essere realizzati prioritariamente al di sotto dei piani cortile senza la creazione di nuovi volumi emergenti da terra** ; solo ove si dimostri l'impossibilità di contenerli nel volume edificato, potranno essere realizzati all'esterno dell'edificio, nei limiti dei parametri urbanistici relativi alle distanze e alle altezze propri dell'area in cui è sito l'edificio.

Ristrutturazione edilizia di tipo B (d2)

Sono ammessi tutti gli interventi consentiti per la ristrutturazione edilizia di tipo A ed è inoltre ammesso, per quanto riguarda la struttura degli edifici, il rifacimento, mantenendo immutata la posizione, di tutte le parti di muratura in precarie condizioni statiche; sono inoltre ammessi il rifacimento dei solai anche a quote diverse rispetto ai solai preesistenti, la realizzazione di nuovi solai anche allorquando si generi in tal modo un incremento delle

superfici utili, nei limiti dei parametri urbanistici indicati nelle singole aree; è inoltre ammesso il rifacimento con nuove caratteristiche di sviluppo delle scale e delle parti comuni nonché la realizzazione di nuovi collegamenti verticali, anche all'esterno dei fabbricati, ove sia necessario al mantenimento dell'impianto strutturale e compositivo originario **nonchè di spazi interrati per parcheggio e pertinenze di servizio alle attività in essere compatibili con le destinazioni di piano purchè con modalità tali da non alterare l'assetto dei cortili e dei declivi attigui alle edificazioni di riferimento .**

ARTICOLO 23

Ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione (e)

Nell'ambito delle ristrutturazioni edilizie è inoltre ammessa la seguente tipologia d'intervento:

Demolizione e successiva fedele ricostruzione di fabbricati identici, quanto a sagoma, volumi, aree di sedime e caratteristiche dei materiali a quelli preesistenti fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Gli interventi di demolizione e successiva fedele ricostruzione saranno ammessi solo nel caso di edifici gravemente lesionati o fatiscenti la cui impossibilità al recupero attraverso gli altri interventi previsti dal PRG sia attestata da perizia asseverata di tecnico abilitato corredata da documentazione analitica di rilievo grafico e fotografico del fabbricato da demolire.

Detti interventi potranno essere effettuati solo ove espressamente consentiti dalla scheda di area e comunque in nessun caso su edifici censiti come beni culturali o ambientali di cui al Decreto legislativo 22.01.2004 n. 42 (codice dei beni culturali e edl paesaggio).

ARTICOLO 24

Ampliamento e sopraelevazione (f1, f2,)

Con i termini di ampliamento e sopraelevazione si intendono rispettivamente l'ampliamento volumetrico di edifici esistenti senza aumento di altezza o numero di piani (ampliamento-f1),o il loro ampliamento tramite aumento dell'altezza o del numero di piani (sopraelevazione -f2).

Gli interventi di ampliamento e sopraelevazione, ove consentiti, vengono realizzati secondo i parametri urbanistici indicati dalle singole schede d'intervento delle varie aree.

ARTICOLO 25

Completamento tramite nuova costruzione (f3)

Con il termine di completamento tramite nuova costruzione si intende la realizzazione di nuovi edifici in lotti liberi residui (f3), in aree dotate di opere di urbanizzazioni primarie funzionalmente collegate con quelle comunali e inserite all'interno o in immediata adiacenza ad aree già edificate.

Gli interventi di completamento,ove consentiti, vengono realizzati secondo i parametri urbanistici indicati dalle singole schede d'intervento delle varie aree.

ARTICOLO 26

Nuovo impianto (g)

Con il termine nuovo impianto si intende la realizzazione di nuovi edifici in aree non dotate di opere di primaria urbanizzazione.

Gli interventi di nuovo impianto vengono di norma attuati in regime di Piano Esecutivo Convenzionato.

Le loro caratteristiche sono definite dai parametri urbanistici indicati nelle singole schede d'intervento della varie aree.

ARTICOLO 27

Ristrutturazione urbanistica (h)

Sono considerati interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti e del tracciato stradale.

Tali interventi possono essere realizzati solo all'interno delle zone di recupero, mediante la redazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi d'iniziativa pubblica.

La modificazione dei lotti e dei tracciati esistenti deve comunque tendere all'obiettivo di ripristinare il tessuto urbanistico originario e in ogni caso creare un assetto che sia coerente con i caratteri urbani che nella zona si sono storicamente determinati.

L'intervento di ristrutturazione urbanistica nelle zone di recupero è subordinato alla redazione ed approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi di iniziativa pubblica .

PARTE TERZA NORME SPECIALI PER LE AREE

ARTICOLO 28

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN CLASSI DI EDIFICABILITÀ

Tutto il territorio comunale di Mombaruzzo è suddiviso in classi dal punto di vista dell'utilizzazione urbanistica ed edilizia ed in sottoclassi con riferimento ai disposti delle norme tecniche di attuazione del piano per l'assetto idrogeologico del bacino del fiume Po, di seguito indicato come PAI e della verifica di compatibilità geomorfologia ed idraulica effettuata ai sensi dell'art. 18 del citato PAI le cui prescrizioni costituiscono l'allegato N. 3 della presente variante al piano regolatore generale

La suddivisione in classi è evidenziata nella tavola N. 6 della " verifica di compatibilità idrogeologica ed idraulica " adottata nell'ambito della presente variante a titolo "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica".

Essa è altresì riportata sulla cartografia di progetto del Piano Regolatore in scala 1:5.000 e sulle carte di dettaglio in scala 1:2000 intendendosi comunque prevalente agli effetti della identificazione del confine delle varie zone in caso di incertezza interpretativa la "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica".

Le classi di utilizzazione sono quelle in appresso elencate:

Classe I – aree a pericolosità geomorfologia bassa o assente

-In dette aree non sono previste condizioni e limiti oltre a quelli indicati dai parametri urbanistici propri delle singole aree.

Classe II-aree a pericolosità geomorfologica moderata

Le aree di classe seconda sono a loro volta suddivise come in appresso

Aree di classe IIA costituite da porzioni di territorio nelle quali le condizioni geomorfologiche sono tali da indicare una situazione di generale stabilità con la presenza di modesti fenomeni di instabilità in presenza di alterazioni legate ad interventi antropici.

In dette aree i singoli progetti di trasformazione edilizia ed urbanistica dovranno approfondire l'indagine geologico tecnica per evidenziare le più idonee tipologie d'intervento e la loro compatibilità con le aree interessate

Aree di classe IIB a loro volta suddivise in:

1)Versanti : porzioni di territorio nelle quali le condizioni geomorfologiche sono tali da indicare l'esistenza di possibili situazioni di equilibrio limite

2)Fondovalle: porzioni di territorio interessate da fenomeni di esondazione a bassa intensità , della da possibili fenomeni di ristagno per cattivo drenaggio di acque superficiali, da possibili fenomeni di risalita del livello freatico a quote prossime al piano di campagna e da caratteristiche geomeccaniche dei terreni generalmente scadenti.

Nelle aree di classe II B ogni intervento edilizio è vincolato alla effettuazione di indagini più approfondite ed estese ad un intorno geomorfologicamente significativo dell'area interessata che verifichino la reale compatibilità dell'intervento previsto con l'assetto geomorfologico idrogeologico ed idraulico dell'area interessata.

Classe III – Aree a pericolosità geomorfologica elevata

Le aree di classe III sono a loro volta suddivise come in appresso

Aree di classe III a1

Sono aree individuate come frane attive dalla verifica di compatibilità geomorfologia ed idraulica effettuata ai sensi dell'art. 18 del citato PAI.

Aree di classe IIIa2

Sono porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici ed idrologici che le rendono idonee a nuovi insediamenti per la presenza di dissesti quiescenti o per l'elevata propensione al dissesto.

Aree di classe IIIa3

Sono aree inedificate potenzialmente coinvolte da fenomeni di esondazione ad elevata o media energia con altezze d'acqua rilevanti o con intensità di processo molto elevata o elevata. Dette aree sono inadatte a nuovi insediamenti.

Aree di classe IIIb

Sono porzioni di territorio già edificate che presentano problematiche connesse a possibili fenomeni di esondazione con le caratteristiche di cui alle aree di classe IIIa3 tali da imporre interventi di tutela del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

In esse le eventuali nuove edificazioni sono condizionate alla realizzazione di opere di riassetto del tratto di fondovalle compatibili con l'assetto idraulico locale.

CONDIZIONI E LIMITI DEGLI INTERVENTI AMMESSI IN RELAZIONE ALLE CLASSI DI EDIFICABILITÀ

Nelle varie aree a seconda delle classi edificabilità in cui sono comprese gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono soggetti, oltre ai parametri urbanistici e alle prescrizioni di cui alle singole schede d'intervento alle condizioni generali connesse alle caratteristiche geomorfologiche delle aree stesse indicate dall'allegato 2 della verifica di compatibilità geomorfologia ed idraulica allegata alla presente variante con il titolo "prescrizioni tecniche di carattere geologico"

- Fatto salvo quanto disposto dal citato allegato 2 della verifica di compatibilità geomorfologia ed idraulica allegata alla presente variante, ogni intervento da effettuarsi nelle aree di classe III B eccedente il punto d2) del precedente articolo 17 è subordinato alla realizzazione delle opere di regimazione e difesa idraulica del rio Cervino.
- Il Comune di Mombaruzzo provvederà, tramite la redazione e approvazione di cronoprogramma, ad individuare le opere di difesa idraulica e bonifica idrogeologica ed i relativi tempi di realizzazione tali da consentire l'effettuazione degli interventi ammessi dalle schede d'intervento delle singole aree eccedenti quelli prescritti al punto d2) delle art. 17 N.T.A.

ARTICOLO 30

AREE DI TIPO A

Le aree di tipo A sono caratterizzate da antica edificazione di pregio ambientale ed urbanistico d'insieme, ovvero, ove specificamente indicato in cartografia e nelle schede di intervento da complessi di rilevante monumentalità architettonica. Le aree di tipo A del concentrico e della frazione Casalotto sono definite "centro storico" e sono perimetrate ai sensi dell'art. 24 della legge regionale urbanistica n. 56 del 1977 e s.m. e i.

Le aree di tipo A sono destinate prioritariamente alla residenza e alle attività ad esse connesse di tipo terziario artigianale, **turistico recettivo** e commerciale, queste ultime nei limiti di quanto indicato nel successivo art. 40 delle norme tecniche di attuazione, purchè non incompatibili con la destinazione principale dell'area; sono ammesse destinazioni agricole anche, ove indicato dalle schede di area con nuove costruzioni e purchè non destinate all'allevamento di animali e non moleste per la residenza.

In dette aree sono ammissibili gli interventi fino al punto e) dell'art. 17 delle presenti norme tecniche di attuazione fatti salvi i limiti più restrittivi indicati nelle singole schede di intervento.

Gli interventi di ristrutturazione eccedenti il punto d2), ove consentiti dalle specifiche schede di area, saranno ammessi solo nell'ambito di piani di recupero nelle aree specificamente a ciò destinate sempre entro i limiti prescritti dalle singole schede di intervento.

Nell'ambito degli interventi consentiti sono ammesse le variazioni di destinazione d'uso dei locali sorti con destinazioni agricole non più funzionali o necessari alle conduzioni aziendali, che potranno essere adibiti a residenza, a destinazioni commerciali, **turistico recettivo** o di artigianato di servizio negli ambiti della compatibilità con la residenza che è destinazione prioritaria di piano di dette aree.

Le aree di tipo A sono suddivise, dal punto di vista degli interventi ammissibili in aree di tipo A.A (aree caratterizzate da edifici di pregio e rilevanza storico architettonica), aree di tipo A.B (aree il cui pregio ambientale è generato non dalla qualità dei singoli edifici ma dal loro assetto d'insieme) e A.T (aree con vocazione turistico recettiva).

Ai sensi e per gli effetti della legge n. 457 del 1978, art. 27, tutte le aree di tipo A sono individuate come "zone di recupero"

ARTICOLO 31

AREE DI TIPO B

Le aree di tipo B sono caratterizzate da edificazione isolata o continua, costituenti frange di vecchia edificazione degli abitati o nuclei abitati realizzati in epoca moderna, talora connotati da superfetazioni e tipologie distributive o strutturali inadeguate ai fabbisogni ed agli standards correnti.

In dette aree sono ammessi gli interventi fino al punto f2) dell'art. 17 delle presenti norme di attuazione, fatti salvi i limiti più restrittivi le prescrizioni indicate dalle singole schede di area.

Le aree di tipo B sono destinate prioritariamente alla residenza e alle attività ad esse connesse di tipo terziario e artigianale o commerciale purchè non incompatibili con la destinazione principale e comunque nei limiti di quanto disposto dal successivo art. 40 delle norme tecniche di attuazione nonché di quanto disposto dagli art. 25,26,27, della DCR 463-13414 del 29.10.99, modificata ed integrata dalla DCR 347-42514 del 23.12.2003 (indirizzi generali...per l'insediamento del commercio al dettaglio).

Gli interventi di cui al punto g) dell'art. 17 delle presenti norme di attuazione saranno ammessi solo nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica limitatamente alle aree che il piano regolatore identifica come zone di recupero.

Nell'ambito degli interventi consentiti sono ammesse le variazioni di destinazione d'uso dei locali sorti con destinazioni agricole non più funzionali o necessari alle conduzioni aziendali, che potranno essere adibiti a residenza, a destinazioni commerciali o di artigianato di servizio negli ambiti della compatibilità con la residenza che è destinazione prioritaria di piano di dette aree.

Nelle aree non delimitate come zone di recupero saranno ammissibili gli interventi di cui ai punti f1),f2) delle presenti norme di attuazione sulla base di indici volumetrici o prescrizioni indicate nelle singole schede di zona.

Non sono comunque ammesse nuove edificazioni autonome sulle aree di pertinenza di edifici esistenti .

Tutti gli interventi consentiti nelle aree di tipo B dovranno prevedere il mantenimento delle cortine e quinte di affaccio su spazi pubblici storicamente consolidate o significative , indicate dalle cartografie di piano,e il mantenimento o la riproposizione delle sagome edificate e delle tipologie caratteristiche della zona.

ARTICOLO 32

AREE DI TIPO B/C

Le aree di tipo B/C sono aree parzialmente edificate con tipologie di edifici isolati, parzialmente o totalmente urbanizzate negli ultimi anni, e comprendenti residui lotti liberi in adiacenza delle edificazioni esistenti.

In dette aree, caratterizzate nelle schede d'intervento da indici volumetrici e prescrizioni costruttive sono ammessi gli interventi fino al punto g) dell'art. 17 delle norme tecniche di attuazione secondo i parametri edilizi ed urbanistici e le prescrizioni indicate dalle singole schede d'intervento

Ove previsto dalle singole schede di area all'interno delle aree di tipo BC gli interventi di nuova costruzione sui lotti liberi dovranno avvenire in regime di piano esecutivo convenzionato .

I piani esecutivi convenzionati dovranno essere caratterizzati dai contenuti di cui al precedente art. 14 delle presenti norme di attuazione.

Nelle aree di tipo BC Sono ammessi insediamenti misti di residenza e attività produttive artigianali e commerciali, compatibili con la residenza.

Le eventuali destinazioni commerciali di nuovo impianto ammesse dovranno comunque essere realizzate nei limiti di quanto disposto dal successivo art. 40 delle norme tecniche di attuazione nonché di quanto disposto dagli art. 25,26,27, della DCR 463-13414 del 29.10.99, modificata ed integrata dalla DCR 347-42514 del 23.12.2003(indirizzi generali...per l'insediamento del commercio al dettaglio).

Nel caso in cui vengano realizzate in edifici di nuova costruzione parti di edificio destinate ad artigianato o commercio esse non saranno soggette a conteggio volumetrico , ma solo di superficie libera di pavimento.

Ove siano contemporaneamente presenti residenza ed attività produttive, la superficie lorda di pavimento complessiva non potrà comunque superare il 40% del lotto netto e il volume residenziale l'indice di 0,30 mc/mq.

ARTICOLO 33

AREE DI TIPO C

Le aree di tipo C sono aree inedificate e non urbanizzate destinate ad edificazioni di nuovo impianto di cui al punto g) dell'art. 17 delle presenti N.T.A

In esse sono previsti edifici destinati a residenza isolata o a schiera da realizzare in regime di piano esecutivo convenzionato esteso ai perimetri indicati dal piano regolatore generale. Le caratteristiche costruttive e gli indici volumetrici di zona sono indicati nelle rispettive schede di intervento.

I piani esecutivi convenzionati dovranno essere caratterizzati dai contenuti di cui al precedente art. 14 delle presenti norme di attuazione.

All'interno delle aree di tipo C sono ammesse, unitamente alle destinazioni residenziali, destinazioni miste residenziali artigianali o residenziali commerciali, sempre però nel rispetto delle prescrizioni delle schede di intervento.

Le eventuali destinazioni commerciali di nuovo impianto ammesse dovranno comunque essere realizzate nei limiti di quanto disposto dal successivo art. 40 delle norme tecniche di attuazione nonché di quanto disposto dagli art. 25,26,27, della DCR 463-13414 del 29.10.99, modificata ed integrata dalla DCR 347-42514 del 23.12.2003(indirizzi generali...per l'insediamento del commercio al dettaglio).

In assenza di piani esecutivi convenzionati sono ammessi negli edifici esistenti in dette aree alla data di approvazione del piano interventi fino al punto f2) dell'art. 17 delle presenti norme tecniche di attuazione.

L'area di tipo C/ERP in frazione Cervino-Stazione è destinata ad interventi edilizia residenziale sovvenzionata, agevolata o convenzionata, in regime di piano esecutivo di iniziativa pubblica i cui contenuti e modalità di attuazione sono precisati nella relativa scheda di intervento.

ARTICOLO 34

AREE DI TIPO D - PRODUTTIVE DI RIORDINO

Le aree di tipo D sono destinate al completamento e alla ristrutturazione degli impianti produttivi esistenti con interventi fino al punto f3) dell'art. 17 delle presenti NTA, fatto salvo quanto previsto dalle singole schede d'intervento

Nelle aree di tipo D è consentita inoltre l'installazione di laboratori di analisi, ricerca, magazzini, depositi, silos, rimesse, officine, laboratori artigianali,uffici e locali di esposizione connessi all'attività dell'azienda, edifici ed attrezzature di natura sociale e ricreativa al servizio degli addetti alle attività produttive.

Gli interventi volti alla realizzazione di superfici commerciali , nei limiti massimi di cui al successivo articolo 40 ,di 150 mq. di superficie di vendita, fatta salva la definizione di nuove localizzazioni commerciali, ovvero di superfici a destinazione terziario-direzionale dovranno garantire il rispetto degli standards di cui all'art. 25 della DCR 463-13414 del 29.10.99, modificata ed integrata dalla DCR 347-42514 del 23.12.2003(indirizzi generali...per l'insediamento del commercio al dettaglio).

All'interno delle aree di tipo D) gli impianti produttivi esistenti potranno realizzare ampliamenti della superficie coperta attuale con un massimo del 66% del lotto netto di proprietà, in regime di concessione singola o di piano esecutivo convenzionato volto alla dotazione delle necessarie infrastrutture là dove indicato nella scheda di intervento, fatte salve diverse e più restrittive indicazioni delle norme specifiche schede d'intervento.

Le ristrutturazioni e gli ampliamenti potranno anche prevedere la realizzazione di parti residenziali per i proprietari o custodi degli impianti nei limiti di due unità abitativa per impianto non eccedenti complessivamente i 200 mq di superficie utile.

Le concessioni per ristrutturazione ed ampliamento saranno subordinate, la dove indicato dalle schede d'intervento, all'impegno delle aziende richiedenti a dotarsi di impianti di depurazione di fumi o reflui liquidi conformi alle legislazioni e normative vigenti ove essi già non siano esistenti e a creare fasce alberate d'interposizione verso i confini volte a tutelare il decoro ambientale e a mitigare il disagio acustico, ovvero in alternativa a prevedere l'impiego di tipologie costruttive e materiali conformi a quanto previsto all'allegato 1/B delle presenti norme tecniche di attuazione.

Ove previsto dalle singole schede di area all'interno delle aree di tipo D gli interventi di nuova costruzione sui lotti ineditati i dovranno avvenire in regime di piano esecutivo convenzionato .

I piani esecutivi convenzionati dovranno essere caratterizzati dai contenuti di cui al precedente art. 14 delle presenti norme di attuazione.

Gli ampliamenti e le ristrutturazioni dovranno rispettare i limiti e le indicazioni previste dalle schede di intervento e garantire la dotazione di aree per il parcheggio ad uso pubblico in regione del 10% della superficie utile produttiva totale.

ARTICOLO 35

AREE DI TIPO D-E- PRODUTTIVE ESISTENTI IN ZONA AGRICOLA

Le aree contraddistinte con la lettera D-E comprendono impianti produttivi sorti in zona agricola prima dell'adozione del piano regolatore

In dette aree , fatto salvo quanto previsto dalle singole schede d'intervento,i sono ammessi gli interventi fino al punto f3) dell' art. 17 della N.T.A. nonchè ampliamenti entro un massimo del 50% delle superfici utili esistenti con una superficie coperta massima del 50%.

Le concessioni per ristrutturazione ed ampliamento saranno subordinate, la dove indicato dalle schede d'intervento, all'impegno delle aziende richiedenti a dotarsi di impianti di depurazione di fumi o reflui liquidi conformi alle legislazioni e normative vigenti ove essi già non siano esistenti e a creare fasce alberate d'interposizione verso i confini volte a tutelare il decoro ambientale e a mitigare il disagio acustico, ovvero in alternativa a prevedere l'impiego di tipologie costruttive e materiali conformi a quanto previsto all'allegato 1/B delle presenti norme tecniche di attuazione.

Gli ampliamenti e le ristrutturazioni dovranno comunque rispettare i limiti e le indicazioni previste dalle schede di intervento e garantire la dotazione di aree per il parcheggio ad uso pubblico in ragione del 10% della superficie utile produttiva totale.

ARTICOLO 36

AREE DI TIPO DN-PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO

Le aree di tipo DN sono destinate alla realizzazione di attrezzature produttive o miste produttivo commerciali di nuovo impianto per attività non nocive o moleste e compatibili con le preesistenze agricole o residenziali circostanti con interventi fino al punto g) dell'art. 17 delle presenti NTA.

Nelle aree di tipo DN è consentita inoltre l'installazione di laboratori di analisi, ricerca, magazzini, depositi, silos, rimesse, officine, laboratori artigianali, uffici e locali di

esposizione connessi all'attività dell'azienda, edifici ed attrezzature di natura sociale e ricreativa al servizio degli addetti alle attività produttive.

Gli interventi volti alla realizzazione di nuove superfici commerciali, nei limiti massimi di cui al successivo articolo 40, di 150 mq. di superficie di vendita, fatta salva la definizione di nuove localizzazioni commerciali, ovvero di superfici a destinazione terziario-direzionale dovranno garantire il rispetto degli standards di cui all'art. 25 della DCR 463-13414 del 29.10.99, modificata ed integrata dalla DCR 347-42514 del 23.12.2003 (indirizzi generali...per l'insediamento del commercio al dettaglio).

Le schede di zona potranno prescrivere specifiche destinazioni produttive delle singole aree.

All'interno di dette aree gli insediamenti dovranno essere effettuati, nell'ambito dei parametri urbanistici precisati dalle singole schede di area, in regime di piano esecutivo convenzionato che dovrà prevedere la realizzazione a cura e spese dei proponenti delle infrastrutture di urbanizzazione necessarie, tra cui la dotazione di aree di parcheggio ad uso pubblico in misura non inferiore al 20% della superficie territoriale dell'area d'intervento per insediamenti produttivi e non inferiore al 100% della S.l.p. per gli insediamenti commerciali.

Il rilascio delle concessioni sarà subordinato alla verifica della dotazione da parte delle insediande aziende di impianti di depurazione dei fumi e dei reflui conformi alle legislazioni vigenti al momento del rilascio delle concessioni stesse.

I nuovi insediamenti previsti potranno essere comprensivi di parti residenziali nel limite massimo del 20% delle superfici totali e le relative concessioni saranno subordinate, la dove indicato dalle schede d'intervento alla creazione di fasce alberate d'interposizione verso i confini volte a tutelare il decoro ambientale, ovvero, in alternativa, a prevedere l'impiego di tipologie costruttive e materiali conformi a quanto previsto all'allegato 1/B delle presenti norme tecniche di attuazione.

ARTICOLO 37

AREE DI TIPO TR (TURISTICO RECETTIVE)

L'area denominate TR sono destinate alla creazione o al mantenimento di strutture turistico recettive esistenti quali campeggi e aree attrezzate ad essi connessi, alberghi ristoranti, e altre strutture di ospitalità.

In dette aree, potranno essere realizzati tramite recupero o nuova costruzione a seconda delle prescrizioni e dei parametri edilizi delle singole schede d'intervento impianti ed attrezzature di servizio per l'ospitalità.

Nell'area TR /C detti interventi saranno limitati alla realizzazione di attrezzature per campeggio, come dalla specifica scheda di area, consistenti in servizi igienici ad uso collettivo, uffici, spazi al coperto per ristorazione e tavola calda, recinzioni e delimitazione di stalli, creazione di rete di piccola viabilità interna, illuminazione, creazione di rete di elettrificazione.

All'interno delle altre aree ATR, TR/ca, TR/b e ammesso il mantenimento delle strutture di ospitalità esistenti; i nuovi insediamenti dovranno essere effettuati secondo i parametri delle schede di area, tramite interventi di recupero o nuova costruzione, in regime di piano esecutivo convenzionato che dovrà prevedere la totale realizzazione a cura e spese dei proponenti delle infrastrutture di urbanizzazione necessarie, tra cui segnatamente la viabilità di accesso a partire dalla strada pubblica più vicina, la rete di approvvigionamento idrico, elettrico e di telefonia, l'impianto di smaltimento dei reflui tale da garantire la piena conformità alle normative igienico sanitarie vigenti al momento del

rilascio della concessione e la dotazione di aree di parcheggio ad uso pubblico in misura non inferiore a 25 mq. per utente insediabile medio annuo.

ARTICOLO 38

AREE AGRICOLE

- 1) Il P.R.G. definisce aree agricole le aree contrassegnate in cartografia con la lettera E e definisce aree agricole di pregio ambientale quelle contrassegnate in cartografia con la lettere EH.

A dette aree per le abitazioni rurali viene associato un indice volumetrico conforme a quanto stabilito dal 12° comma dell'articolo 25 della Legge Regionale urbanistica n° 56/1977 e successive modificazioni ed integrazioni utilizzabile solo per le nuove costruzioni residenziali rurali da parte di soggetti aventi titolo ai sensi dell'art. 25 della citata legge regionale.56/1977 .

In sede di richiesta di edificazione verrà conteggiato l'indice volumetrico corrispondente alla coltura in atto alla data della richiesta stessa.

Le aree agricole hanno come destinazione prioritaria quella delle aziende agricole e della residenzialità agricola ad esse connessa di soggetti aventi titolo ai sensi dell'art. 25 della citata legge regionale.56/1977 .

2)

Costituiscono destinazione secondaria, pure ammessa, la residenzialità nell'ambito delle edificazioni esistenti non più collegate funzionalmente ad aziende agricole, le piccole attrezzature turistico recettive, commerciali e di artigianato di servizio direttamente funzionali ed indispensabili al mantenimento e allo sviluppo della destinazione principale di zona, nei limiti indicati nel presente articolo e nelle singole schede d'intervento nonché , per quanto riguarda le eventuali attrezzature commerciali ,alle condizioni di cui all'art. 25 della DCR 463-13414 del 29.10.99, modificata ed integrata dalla DCR 347-42514 del 23.12.2003(indirizzi generali...per l'insediamento del commercio al dettaglio).

Nelle aree agricole sono consentiti, nei limiti più sotto specificati e nell'ambito dei parametri urbanistici precisati dalle schede d'intervento, i tipi d'intervento descritti dall'articolo 17 delle presenti Norme fino al punto h).

- 3) Le concessioni per la realizzazione di nuove residenze rurali, con un massimo di volume complessivo per residenza di mc. 1.000, sono rilasciate agli imprenditori agricoli a titolo principale, anche quali soci di cooperative, ai proprietari dei fondi o a chi abbia titolo per l'uso esclusivo degli imprenditori agricoli a titolo principale o dei salariati fissi addetti alla conduzione del fondo, nonché agli imprenditori agricoli non a titolo principale, ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art. 2 della legge regionale 63/78 e s.m. e i. e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s. m e i., purché possano dimostrare che la consistenza effettiva dell'azienda e la sua produzione generano un fabbisogno di 100 giornate lavorative annue, ai sensi della Legge Regionale 12.10.1978, n° 63 e successive modificazioni ed integrazioni, e purché abbiano la residenza e domicilio nell'azienda interessata; da parte dei medesimi soggetti sono ammesse la ristrutturazione e l'ampliamento degli edifici rurali esistenti; le concessioni ai non imprenditori agricoli saranno rilasciate a titolo oneroso, previo parere relativo all'effettiva esistenza e consistenza dell'azienda della Commissione Agricola Comunale istituita ai sensi dell'articolo 1, lettera d) della Legge Regionale 2.5.1980, n° 33.

- 4A) Le concessioni per la realizzazione tramite nuova costruzione di attrezzature di servizio delle aziende agricole vengono rilasciate ai medesimi soggetti e alle medesime condizioni indicate nel punto 4A).
- 4B) Le concessioni e autorizzazioni per la realizzazione d'interventi di cui ai punti da a) a g1) dell'articolo 17 delle Norme di Attuazione sono rilasciate ai soggetti di cui al precedente punto 4A).

Nell'ambito di detti permessi a costruire o denunce di inizio attività , rilasciati o effettuati dai soggetti di cui al punto A è consentito il mutamento di destinazione d'uso, a residenza od attività connessa dei locali originariamente destinati all'agricoltura.premia il pagamento degli oneri relativi.

Nei casi di cui al comma precedente non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario, suoi eredi o familiari, i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcun permesso di costruire.

E' inoltre ammesso, una tantum, l'ampliamento delle residenze agricole esistenti alla data di adozione del vigente P.R.G., effettuato esclusivamente da parte di soggetti imprenditori agricoli a titolo principale, fino ad un limite massimo del 40% delle superfici residenziali utili esistenti, anche nel caso in cui le aree di proprietà dell'azienda non siano sufficienti per giustificare la nuova volumetria; sono fatti salvi maggiori ampliamenti consentiti dal successivo comma 11 del presente articolo.

Il permesso di costruire di cui ai punti 4A), 4B) e 4C) è comunque rilasciato nei limiti delle specifiche prescrizioni e dei parametri urbanistici indicati dalle singole schede di area delle zone agricole.

- 5) I permessi di costruire per nuove edificazioni dovranno avere, come requisito indefettibile, l'esistenza di infrastrutture primarie che nelle zone agricole potrà essere definita come segue:
- a) presenza di rete fognaria o possibilità di realizzare sistemi sussidiari di smaltimento comunque conformi alle normative igieniche vigenti;
 - b) possibilità di approvvigionamento idrico da acquedotto pubblico o da acquedotto privato di certificata potabilità;
 - c) possibilità di accesso da viabilità pubblica o privata comunque agibile con automezzi.

5bis) Gli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, ad esclusione degli edifici assoggettati al mantenimento dell'immobile al servizio dell'attività agricola di cui al 7° comma dell'articolo 25 della Legge Regionale n° 56/1977 e successive modificazioni ed integrazioni, possono essere riutilizzati,previa variazione di destinazione d'uso a titolo oneroso, anche per destinazioni residenziali, recettive agrituristiche di supporto alla residenza, o per attività economiche produttive commerciali o di servizio compatibili con la residenza, da soggetti anche diversi da quelli di cui al precedente paragrafo n° 4).Eventuali ampliamenti potranno essere effettuati attraverso il recupero di tutte le strutture ex agricole esistenti , quand'anche si tratti di porticati aperti su un lato ,aggregati alla residenza e contenuti nel corpo principale dell'edificio .

- 6) Ove detti ampliamenti superino il 200% delle superfici residenziali esistenti o generino più di due nuova unita abitative potranno essere effettuati solo in regime di SUE volto a garantire la contemporanea implementazione di tutte le opere di primaria urbanizzazione necessarie all'insediamento.
- 7) Il rilascio dei permessi di costruire per gli interventi edificatori nelle zone agricole finalizzati alla realizzazione di residenze o attrezzature agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto d'impegno dell'avente diritto con i contenuti

previsti dall'articolo 25 della Legge Regionale urbanistica n° 56/1977 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il mutamento di destinazione d'uso per cause di forza maggiore o per morte del concessionario è normato come dall'articolo 25 della Legge Regionale urbanistica n° 56/1977 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per il conteggio dei volumi necessari alle nuove costruzioni è ammesso l'accorpamento di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed anche in comuni diversi purchè confinanti con il comune di Mombaruzzo.

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a non aedificandi e sono evidenziate, di volta in volta, su mappe catastali tenute in pubblica visione.

- 8) Tutte le edificazioni ammesse nelle zone agricole dovranno comunque rientrare nei seguenti limiti, fatti salvi quelli più restrittivi delle specifiche schede d'intervento:

Distanza minima da confini privati mt. 5,00.

E' ammessa l'edificazione in aderenza a fabbricati già posti a confine, nonché l'edificazione a confine in presenza di atto di assenso del proprietario confinante interessato; sono fatte salve in questo caso le norme di Codice Civile relative a vedute ed affacci.

E ammessa inoltre l'edificazione a confine di bassi fabbricati non eccedenti l'altezza di mt. 3,00 in gronda.

Ove detti edifici non siano posizionati a confine dovranno essere posizionati alla distanza di mt. 5,00 dal confine stesso.

Le distanze da Strade Comunali e Provinciali all'esterno dei centri abitati saranno quelle previste dal D.M. 2.4.1968, n° 1.444, fatta salva la possibilità di effettuare ampliamenti di edifici rurali ad uso residenziale esistenti nelle fasce di rispetto stradale, sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare, previo nulla osta dell'amministrazione di competenza, ovvero in prosecuzione dei fili edilizi esistenti, in quest'ultimo caso purchè l'ampliamento abbia sviluppo lungo l'asse viario da salvaguardare inferiore allo sviluppo dell'edificio da ampliare.

Le distanze minime tra stalle, letamaie, porcaie, allevamenti intensivi di animali ed edifici destinati alla residenza saranno di mt. 50,00; attorno alle citate strutture destinate all'allevamento dovranno essere realizzate fasce verdi composte da almeno doppia fila sfalsata di essenze arboree autoctone ad alto fusto.

E' ammessa la permanenza di piccoli allevamenti esistenti, non eccedenti i 10 capi, purchè non nocivi e molesti, e fatte salve le distanze minime di cui al comma precedente per le letamaie, in prossimità dei fabbricati abitativi a distanze inferiori a quelle sopra prescritte.

- 9) Nelle aree agricole di tipo E sono ammesse attrezzature sportive solo quali pertinenze private di residenze esistenti o come infrastrutture di supporto ad eventuali attività agrituristiche o di valorizzazione ambientale e comunque ad esse commisurate con tassativa esclusione di quelle attrezzature che assumano rilievo prevalente (ristoranti, club haus, residenze) rispetto a quelle dirette alla pratica dello sport. Ove dette attrezzature siano di modesta entità (box per cavalli, campi da bocce e campi da tennis privati, piscine ad uso familiare,) o comunque dirette pertinenze di residenze esistenti ad uso esclusivamente privato saranno ammissibili in forza di semplici denunce di inizio attività. In ogni altro caso potranno essere ammesse solo a seguito di SUE che preveda la totale autosufficienza dal punto di vista dell'urbanizzazione primaria, l'utilizzazione degli impianti anche a parziale favore della collettività, il corretto inserimento ambientale delle opere .

10) Le aree di tipo EH di particolare pregio ambientale per la tipologia del paesaggio e la presenza di boschi sono soggette ai disposti di cui all'art. 24 della legge regionale n. 56 del 1977. All'interno di dette aree saranno consentiti solo interventi direttamente connessi alle esigenze aziendali delle aziende agricole esistenti effettuati da imprenditori agricoli a titolo principale. Detti interventi dovranno essere realizzati preferibilmente in aderenza o prosecuzione dell'edificazione esistente e ove tecnicamente sia dimostrata l'impossibilità di edificare in aderenza alla distanza massima di 50 mt. dall'edificazione esistente. Gli eventuali interventi su fabbricati esistenti non più funzionali a destinazioni agricole da parte di soggetti non imprenditori agricoli, potranno essere effettuati con i limiti e modalità di cui ai precedenti punti 5) e 6) del presente articolo. Tutti gli interventi consentiti dovranno comunque conformarsi alle prescrizioni.

. L'art. 45 delle presenti norme di attuazione disciplina con specifiche prescrizioni il regime delle porzioni di aree ricadenti all'interno delle aree E ed EH soggette a specifici vincoli ai sensi dell'art. 30 della legge regionale 56 o in forza di particolari previsioni della variante volte alla tutela del paesaggio.

ARTICOLO 39

BARACCHE E CASOTTI IN ZONA AGRICOLA

E' ammessa nelle sole zone agricole di tipo E l'edificazione di piccoli manufatti, indipendenti dall'esistenza di aziende agricole, con destinazione ricovero per attrezzi e riparo temporaneo di persone in funzione di piccoli fondi coltivati esistenti di stretta pertinenza e nell'ambito dei medesimi, aventi comunque superficie non inferiore a 2.000 mq., entro i seguenti limiti:

- Superficie coperta massima mq. 12,00
- Articolazione dell'edificio su unico piano con esclusione tassativa di cantinati seminterrati o mansardati;
- Altezza massima alla gronda mt. 2,50.

Gli edifici in oggetto dovranno avere copertura a falde inclinate con manto in coppi o lose di pietra su orditura in legno, muri perimetrali portanti in mattoni o pietra locale a vista o intonacata con esclusione di strutture in c.a., serramenti esterni in legno o ferro.

Per tali edifici è ammessa un'unica porta esterna e un'unica luce non superiore a cm. 50x50.

In presenza di manufatti preesistenti ne è privilegiato il recupero in luogo della realizzazione di nuovi manufatti.

Le istanze di autorizzazione ad essi relative dovranno essere corredate di idonea documentazione di progetto tale da evidenziare il rispetto delle prescrizioni sopra indicate.

ARTICOLO 40

AREE ED INTERVENTI A DESTINAZIONE COMMERCIALE

Fermo il rispetto della legislazione vigente nazionale e regionale in materia di commercio e vendita, e in particolare dei disposti dell'art. 17 e delle tabelle ad esso allegate (compatibilità territoriale dello sviluppo) e degli articoli n. 23,25,26,27,28 della DCR 463-13414 del 29.10.99, modificata ed integrata dalla DCR 347-42514 del 23.12.2003(indirizzi generali...per l'insediamento del commercio al dettaglio).

gli insediamenti commerciali dovranno conformarsi alle destinazioni d'uso previste nelle aree del P.R.G.

Essi sono pertanto consentiti in tutte quelle aree in cui le presenti norme tecniche di attuazione o le specifiche schede indicano il commercio o le attività terziarie tra le destinazioni ammesse .

1)In tutte le aree non contrassegnate e identificate dalle tavole di piano come "addensamento storico rilevante di livello comunale " o " addensamento urbano minore" sono ammessi , ove la destinazione commerciale sia consentita , esclusivamente insediamenti commerciali di vicinato della superficie di vendita massima di mq. 150

I nuovi insediamenti commerciali e gli ampliamenti degli esistenti dovranno garantire una dotazione di aree pubbliche o asservite ad uso pubblico non inferiore al 100% della superficie lorda di pavimento (SLP) di cui almeno il 50% destinate a parcheggio pubblico.

Nei nuovi insediamenti commerciali , ove realizzati nell'ambito di interventi di nuova costruzione le aree pubbliche o asservite ad uso pubblico di cui al capoverso precedente dovranno essere previste all'interno del lotto oggetto d'intervento.

Per gli ampliamenti degli insediamenti commerciali esistenti e per i nuovi insediamenti commerciali realizzati nell'ambito di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente le aree pubbliche o asservite ad uso pubblico potranno essere previste e realizzate o nel lotto oggetto di intervento o al di fuori di esso purchè nel raggio di mt. 150.

2)Nelle aree contrassegnate e perimetrate dalle tavole di piano come "addensamento storico rilevante " sono ammesse , nei limiti dei parametri urbanistici ed edilizi indicati delle singole schede di area , nuovi insediamenti commerciali o ampliamenti degli esistenti fino alle superfici massime indicate per le varie tipologie d'impianto commerciale dalla tabella 6 dell'art. 17 dall'allegato A alla deliberazione del consiglio regionale del Piemonte del 29.10.1999 n. 563/13414 " così come modificato ed integrato con l'allegato A della deliberazione del consiglio regionale n. 347-42514 del 23.12.2003-. indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del d.lgs. 31 marzo 1998, n.114" e s.m. e i. vedi allegato n. 1 al presente articolo 40 delle norme tecniche di attuazione)

I nuovi insediamenti commerciali e gli ampliamenti degli esistenti, ove contenuti nella superficie di vendita di 400 mq, dovranno garantire una dotazione di aree pubbliche o asservite ad uso pubblico non inferiore al 50% della superficie lorda di pavimento (SLP) di cui almeno il 50% destinate a parcheggio pubblico.

I nuovi insediamenti commerciali e gli ampliamenti degli esistenti, ove eccedenti la superficie di vendita di 400 mq, dovranno garantire una dotazione di parcheggi , a seconda della tipologia e della dimensione, corrispondente a quanto prescritto nella tabella allegata all'art. 25 della DCR 463-13414 del 29.10.99, modificata ed integrata dalla DCR 347-42514 del 23.12.2003 (allegato n. 2 all'art. 40 N.T.A.) di cui almeno la metà su spazi pubblici od asserviti ad uso pubblico.

Ove sia dimostrata l'impossibilità di realizzare la quota di aree destinate a servizi pubblici e parcheggio pubblico per carenza di spazi disponibili l'obbligo alla sua realizzazione potrà essere assolto tramite il versamento al comune di Mombaruzzo di somme di denaro, parametrize alle superfici da realizzare , il cui ammontare unitario al mq. verrà definito annualmente dall'amministrazione comunale , somme che, versate su apposito capitolo di bilancio a ciò vincolato, dovranno essere utilizzate per la realizzazione , ristrutturazione o manutenzione di servizi e parcheggi pubblici nell'ambito delle aree " addensamento commerciale" o in aree immediatamente limitrofe, comunque poste entro la distanza di mt. 150 dai confini perimetrali dell'"addensamento commerciale" ,

Gli interventi volti alla realizzazione di nuove strutture commerciali all'interno degli addensamenti commerciali dovranno rispettare, oltre che le prescrizioni indicate nelle schede d'intervento le indicazioni e prescrizioni di ornato specifiche per il decoro urbano, le insegne e le attrezzature commerciali, previste dal regolamento edilizio..

3) Nelle aree contrassegnate e identificate dalle tavole di piano come "addensamento urbano minore " sono ammesse , nei limiti dei parametri urbanistici ed edilizi indicati delle singole schede di area , nuovi insediamenti commerciali o ampliamenti degli esistenti nei limiti di quanto prescritto per le varie tipologie d'impianto commerciale di cui all'art. 17 tabella 6 dalla deliberazione del consiglio regionale del Piemonte del 29.10.1999 n. 563/13414 " indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del d.lgs. 31 marzo 1998, n.114" e s.m. e i. modificata ed integrata come dall'allegato A alla DCR 347/42513 del 23. 12.2003

I nuovi insediamenti commerciali e gli ampliamenti degli esistenti, ove contenuti nella superficie di vendita di 400 mq, dovranno garantire una dotazione di aree pubbliche o asservite ad uso pubblico non inferiore al 50% della superficie lorda di pavimento (SLP) di cui almeno il 50% destinate a parcheggio pubblico.

I nuovi insediamenti commerciali e gli ampliamenti degli esistenti, ove eccedenti la superficie di vendita di 400 mq, dovranno garantire una dotazione di parcheggi , a seconda della tipologia e della dimensione, corrispondente a quanto prescritto nella tabella allegata (allegato n. 2 alle N.T.A.) di cui almeno la metà su spazi pubblici od asserviti ad uso pubblico.

Ove sia dimostrata l'impossibilità di realizzare la quota di aree destinate a servizi pubblici e parcheggio pubblico per carenza di spazi disponibili e solo per gli insediamenti fino alla superficie massima di 400 mq. di superficie di vendita , l'obbligo alla realizzazione delle citate quote di servizi potrà essere assolto, ai sensi dell'art. 26 della DCR 463-13414 del 29.10.99, modificata ed integrata dalla DCR 347-42514 del 23.12.2003(indirizzi generali...per l'insediamento del commercio al dettaglio) tramite il versamento al comune di Mombaruzzo di somme di denaro, parametrize alle superfici da realizzare , il cui ammontare unitario al mq. verrà definito annualmente dall'amministrazione comunale , somme che, versate su apposito capitolo di bilancio a ciò vincolato, dovranno essere utilizzate per la realizzazione , ristrutturazione o manutenzione di servizi e parcheggi pubblici nell'ambito delle aree " "

addensamento commerciale” o in aree immediatamente limitrofe, comunque poste entro la distanza di mt. 150 dai confini perimetrali dell’addensamento commerciale”.

4) Ove il consiglio comunale provveda con atto successivo all’adozione del presente strumento urbanistico alla identificazione di aree con funzione di “localizzazioni commerciali” in dette aree saranno ammessi nuovi insediamenti commerciali o ampliamenti degli esistenti nei limiti di cui alla tabella delle compatibilità territoriali di cui all’art. 17 della all’art. 17 tabella 6 dalla deliberazione del consiglio regionale del Piemonte del 29.10.1999 n. 563/13414 “ indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l’insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del d.lgs. 31 marzo 1998, n.114” e s.m. e i. modificata ed integrata come dall’allegato A alla DCR 347/42513 del 23. 12.2003 costituente allegato n. 2 alle presenti norme tecniche di attuazione.

In dette aree i nuovi insediamenti commerciali e gli ampliamenti degli esistenti, ove contenuti nella superficie di vendita di 400 mq, dovranno garantire una dotazione di aree pubbliche o asservite ad uso pubblico non inferiore al 100% della superficie lorda di pavimento (SLP) di cui almeno il 50% destinate a parcheggio pubblico.

Tutti i nuovi insediamenti commerciali e gli ampliamenti degli esistenti ,ove eccedenti la superficie di vendita di 400 mq, dovranno garantire una dotazione di parcheggi a seconda della tipologia e della dimensione, corrispondente a quanto prescritto all’art. 25 della già citata deliberazione del consiglio regionale del Piemonte del 29.10.1999 n. 563/13414 modificata ed integrata come dall’allegato A alla DCR 347/42513 del 23. 12.2003 e dalla allegata tabella (allegato n. 3 alle N.T.A.) . Di detti parcheggi almeno la metà dovrà essere realizzata su spazi pubblici od asserviti ad uso pubblico; la citata dotazione di parcheggi potrà essere reperita anche all’esterno dell’immobile oggetto di intervento di nuova destinazione commerciale , ma in aree limitrofe e comunque poste entro la distanza di mt. 150 dai confini perimetrali dell’immobile oggetto d’intervento”.

5)La realizzazione di nuovi insediamenti commerciali o l’ampliamento di quelli esistenti dovrà essere subordinato alle seguenti prescrizioni:

5/1Salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti le aree destinate a soddisfare gli standards per parcheggi , sia pubblici che privati, dovranno utilizzare prioritariamente sistemi di pavimentazione semipermeabili .

5/2 La viabilità interna e la viabilità pubblica , per l’intero tratto che fronteggia l’area d’intervento dovranno essere dotate di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per l’alloggiamento dei sottoservizi.

5/3 Gli accessi alle singole aree ed ai comparti nel loro insieme dovranno essere razionalizzati , in relazione alle caratteristiche dei flussi di traffico e all’entità delle manovre di svolta , in modo da evitare l’immissione diretta di singoli insediamenti sulla viabilità di terzo livello (strade provinciali) nonché da rendere agevole la movimentazione della maglia viabile di servizio agli insediamenti.

5/4 Almeno il 10% della superficie fondiaria dei lotti dovrà essere destinata verde privato di lotto da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada.

5/5In caso di stoccaggio all’aperto di prodotti o materie prime dovranno esser previsti spazi attrezzati ed opportunamente schermati con siepi e alberature

5/6)Nelle “ aree ad elevata qualità Paesistico ambientale di cui all’art. 15 del piano territoriale provinciale e nelle “unità di paesaggio costituenti le sub aree a valenza storico culturale” in sede di adozione di piani esecutivi dovranno essere valutati gli

aspetti relativi all'impatto sul paesaggio sulla base dell'allegato a2) alla relazione illustrativa generale al piano territoriale provinciale

5/7La progettazione architettonica degli interventi nelle aree destinate alla realizzazione di strutture commerciali dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente con riferimento all'orografia e in relazione ai volumi edilizi preesistenti. Tali aspetti dovranno essere valutati con particolare cura qualora l'assetto edificato esistente presenti forti caratteri di riconoscibilità o d'identità culturale.

Le nuove costruzioni o gli interventi di recupero nelle aree a verde privato e parco agricolo dovranno prevedere la dotazione di sistemi di separazione e convogliamento in apposite cisterne delle acque meteoriche affinché le stesse siano destinate al riutilizzo nelle aree verdi di pertinenza dell'immobile.

ARTICOLO 41

AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI

A) Aree per l'istruzione

In tali aree sono ammessi edifici, attrezzature ed impianti relativi ad asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie. Le altezze massime degli edifici dovranno sottostare ai limiti fissati dalle norme relative alle aree limitrofe.

Il rapporto di copertura massimo ammissibile non dovrà eccedere per il complesso scolastico quello previsto dalle normative di settore

B) Aree per attrezzature sociali di interesse comune

Sono ammesse attrezzature amministrative, partecipative, culturali e sociali, assistenziali, ricreative, sanitarie.

Le altezze massime degli edifici dovranno sottostare ai limiti fissati dalle norme relative alle aree limitrofe.

Superficie massima coperta 60%, aree a parcheggio: 1/10 della superficie fondiaria.

C) Aree per il verde attrezzato e il gioco e lo sport

Sono destinate al gioco per i bimbi o a giardino pubblico e alle attività sportive. Sono ammesse attrezzature mobili di forma precaria, quali chioschi o posti di ristoro, attrezzature per il gioco dei bambini, giochi di bocce per gli anziani, nonché campi di calcio, di tennis, palestre, piscine.

All'interno di tali aree la superficie tenuta a verde deve occupare almeno il 30% dell'intera superficie.

La porzione di aree a servizi di verde e sport ricadenti in classe III dal punto di vista della pericolosità geomorfologia ed idraulica sita in frazione Stazione –Cervino non potrà essere oggetto di nuove edificazioni o di interventi comunque tali da aggravare le condizioni di pericolosità geomorfologia ed idraulica ma potrà essere utilizzata esclusivamente con sistemazioni a verde o per attività sportive non necessitanti di manufatti stabili o alterazioni significative del suolo.

D) Aree per il parcheggio pubblico

Sono destinate al soddisfacimento del fabbisogno arretrato e di completamento di aree per il parcheggio pubblico.

I parcheggi dovranno essere ricavati al livello stradale o a livelli sottostanti senza la realizzazione di costruzioni fuoruscenti da terra.

ARTICOLO 42

VARIAZIONE DELLE DESTINAZIONI SPECIFICHE DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI

Ai sensi e con le modalità di cui all'articolo 17 della Legge Regionale urbanistica n. 56/1977 e s.m. e i., è possibile variare la destinazione specifica delle aree a servizi con deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò comporti necessità di variare il P.R.G.

ARTICOLO 43

IMPIANTI DI INTERESSE PUBBLICO (SERVIZIO ELETTRICO, TELEFONICO, ACQUEDOTTO, FFSS)

Le ubicazioni e le modalità costruttive per la realizzazione sul territorio comunale di fabbricati e attrezzature per gli impianti in titolo prescindono dalle destinazioni d'uso ammesse sulle aree del presente P.R.G., dagli indici e dai rapporti di edificabilità. Sono comunque fatti salvi i diritti di terzi e la possibilità da parte dell'amministrazione comunale, sentita la Commissione igienico Edilizia, di richiedere modifiche ai progetti presentati per garantire un inserimento corretto delle opere dell'ambiente circostante.

ARTICOLO 44

FASCE DI RISPETTO

Nelle fasce di rispetto indicate in cartografia relative ai nastri stradali, ai vincoli cimiteriali, ai depuratori, sono ammesse le destinazioni a verde e la conservazione dello stato di fatto o a parcheggio pubblico.

E' inoltre ammessa a titolo precario l'installazione di impianti connessi alle primarie urbanizzazioni (ENEL- Telefoni - Fognature - Acquedotti) e, in regime precario e limitatamente alle fasce di rispetto dei nastri stradali, la costruzione di impianti per la distribuzione di carburante.

Nell'ambito del territorio del comune di Mombaruzzo sono assoggettati ai disposti dell'art. 1 della legge 8 agosto del 1985 n. 431 (decreto Galasso) i seguenti corsi d'acqua, limitatamente alle parti situate nelle zone agricole e non perimetrale dal piano regolatore vigente:

Torrente cervino, Rio Vallone Gherlobbia, Rio Casalasco, Rio Ghisone, Rio Sarogna.

Le eventuali edificazioni autorizzate a distanze minori dei 150 mt. previsti come fascia di rispetto dalla citata legge n. 431 /1985 in forza di deroghe consentite dall'ente regionale dovranno comunque rispettare dalle sponde dei citati corsi d'acqua la distanza minima di mt. 10 ai sensi del RD n. 523 del 1904 fatto salvo quanto previsto dalla carta di sintesi del rischio idrogeologico e dalle verifiche di compatibilità geomorfologia ed idraulica allegate al piano regolatore per i fondovalle dei vari rii e fossi colatori, le cui indicazioni di perimetrazione delle aree di classe III a3) per quanto riguarda il torrente Cervino e il rio

Vallone Gherlobbia sono da intendersi come delimitazione delle fascia di rispetto di cui all'art. 29 della legge regionale 56/1977 e s.m. e i.

Il piano regolatore nelle tavole di zonizzazione indica con apposita simbologia la fascia di variabilità del tracciato della prevista infrastruttura stradale Strada provinciale (SP) 60 della Val Cervino così come desumibile dagli atti preliminari al progetto trasmessi al comune di Mombaruzzo dall'amministrazione provinciale, atti che sono già stati recepiti con variante specifica, e per quanto non indicato da detti atti, dal piano territoriale provinciale.

All'interno di detta fascia non sono consentite trasformazioni idonee a compromettere o ad ostacolare l'esecuzione delle infrastrutture stradali previste, secondo quanto rappresentato da eventuali piano o progetti di massima o attuativi in possesso dell'ente preposto all'infrastruttura.

Dalle strade statali provinciali e comunali o dovranno essere mantenute fasce di rispetto evidenziate nella cartografia di piano; all'interno delle aree perimetrale dal piano regolatore dovranno essere mantenute dalle strade le distanze previste dalle norme di zona, o in loro assenza e nelle zone esterne al perimetro del centro abitato quelle previste dal D.L: 285/1992(codice della strada).

La variante evidenzia nelle tavole di zonizzazione la fascia di rispetto dalla linea ferroviaria Asti-Acqui ai sensi del DPR 753 dell'11.07.1980 precisando che la profondità di detta fascia indipendentemente dal suo posizionamento in cartografia è da intendersi di 30 metri per lato misurati dal binario più esterno

L'eventuale decadenza della destinazione delle infrastrutture salvaguardate dalle fasce di rispetto (declassamenti di strade comunali, disattivazione di tronchi ferroviari, disattivazione di impianti di depurazione), ove sancita con deliberazione ricognitiva del consiglio comunale, genera la decadenza o la rimodulazione dei vincoli generati dalle fasce di rispetto

ARTICOLO 45

AREE ED IMMOBILI COSTITUENTI BENI AMBIENTALI DA SALVAGUARDARE-TUTELA DEL PAESAGGIO

Il piano regolatore generale comunale identifica con apposita simbologia nella cartografia di progetto di piano le aree e gli immobili costituenti beni culturali e ambientali da salvaguardare, ai sensi del D.lgs 29.10.1999 n. 490, tra cui quelli già catalogati e censiti ai sensi dalle previgente normativa di cui alla legge 1089 del 1939.

Fatte salve più restrittive norme delle varie aree urbanistiche all'interno delle quali sono situati gli immobili di cui al comma precedente, su di essi potranno essere effettuati solo interventi fino al punto d2) dell'art. 17 delle presenti norme tecniche di attuazione e comunque nel rispetto di quanto previsto all'allegato 1) delle presenti norme di attuazione "prescrizioni di ornato..."

I progetti per i citati interventi dovranno essere preventivamente approvati dalla competente Soprintendenza per i beni architettonici del Piemonte con le procedure previste dal citato D.Lgs n. 490 del 29.10.1999.

La variante al piano regolatore perimetra inoltre con apposita simbologia rilevabile dalle "planimetrie di piano" complessi edificati, aree ed immobili da salvaguardare, ai sensi dell'art. 24 della legge regionale urbanistica n. 56 del 1977 e s.m. e i., anche se non compresi negli appositi elenchi e vincolati ai sensi della vigente normativa di cui al più volte citato D.lgs 490 /1999.

Fatte salve le più restrittive norme proprie delle varie aree urbanistiche all'interno delle quali sono localizzati gli immobili di cui al paragrafo precedente sugli edifici compresi

all'interno dei perimetri sopracitati saranno ammessi interventi fino al punto e1) dell'art. 17 delle norme tecniche di attuazione in regime di autorizzazione o permesso di costruire e , soltanto tramite piano di recupero, interventi fino al punto e2) delle norme tecniche di attuazione ma sempre comunque nel rispetto di quanto previsto all'allegato 1) delle presenti norme di attuazione "prescrizioni di ornato..."

Tutti i progetti relativi ad interventi da effettuarsi all'interno delle aree perimetrate ai sensi dell'art. 24 della legge regionale 56/ 1977 saranno sottoposti al parere della commissione regionale per la tutela e valorizzazione dei beni culturali ed ambientali istituita ai sensi dell'art. 91 bis della legge urbanistica regionale n. 56 del 1977 e s.m. e i.

La variante identifica con apposita simbologia nelle tavole di dettaglio della zonizzazione le quinte edificate caratterizzanti il paesaggio urbano storico di Mombaruzzo; gli interventi consentiti sugli edifici interessati, fatte salve più restrittive prescrizioni derivanti dalle presenti norme di attuazione e dalle schede delle singole aree dovranno conformarsi ai disposti di cui all'allegato 1 alle norme tecniche di attuazione punto C).

Sono pure identificate dalla presente variante al piano regolatore e contraddistinte con apposita simbologia dalla " Planimetria generale di piano" in scala 1/5000 le aree d'interesse naturalistico e paesaggistico caratterizzate dalla presenza di boschi permanenti ad alto fusto denominate " Area protetta dei boschi di Cassine".

All'interno di dette aree , fatte salve più restrittive e specifiche norme proprie delle aree urbanistiche di appartenenza è fatto divieto di :

-aprire cave

-effettuare opere di movimento terra che modifichino la morfologia del terreno in misura tale da recare pregiudizio al valore naturalistico e/o paesaggistico proprio delle aree stesse

-Costruire nuove strade fuori dai centri abitati e dalla perimetrazione delle aree edificabili del piano regolatore generale se non a servizio dei centri abitati o delle attività agricole , forestali o pastorali.

-ampliare le strade esistenti fuori dai centri abitati e delle altre ree di cui alla lettera c) per ragioni diverse dalla sicurezza del traffico o dalle esigenze insediative locali o agricole forestali e pastorali.

-realizzare o ampliare impianti a rischio di incidenti rilevanti

La variante identifica alla tavola n 8 le aree boscate; detta identificazione è da intendersi indicativa ; all'interno di dette aree sono da considerarsi aree d'interesse paesaggistico, soggette ai disposti di vincolo dell'art.142 del decreto legislativo del 22 gennaio 2004 le aree coperte da vegetazione arborea arbustiva o di cespugli di specie forestale in qualsiasi stato di sviluppo la cui area d'insidenza (proiezione sul terreno della chioma delle piante) non sia inferiore al 50%, con eccezione degli appezzamenti di terreno aventi superficie inferiore ai 5000 mq. e distanza da altri appezzamenti boscati di almeno 100 mt. misurati sui margini più vicini, dei filari di piante , dei frutteti, dei giardini e dei parchi urbani e dei pioppeti.

Le porzioni di dette aree ricadenti all'interno delle zone soggette a vincolo idrogeologico e forestale identificabili alla tavola di piano n. 8 sono soggette ai disposti del punto 5 dell'art. 30 della legge regionale urbanistica 56/1977 e s.m. e i. e , pertanto al loro interno è vietata la realizzazione di nuove costruzioni o di opere di urbanizzazione.

La variante identifica infine con apposite perimetrazioni desumibili dalla tavola n. 8 ambiti territoriali significativi e rilevanti dal punto di vista paesaggistico o costituenti vedute caratterizzanti il paesaggio.

All'interno di dette perimetrazioni, fatte salve le norme eventualmente più restrittive desumibili dalle presenti norme di attuazione e dalle specifiche schede di area è fatto divieto di

-aprire cave

-effettuare opere di movimento terra che modifichino la morfologia del terreno in misura tale da recare pregiudizio al valore naturalistico e/o paesaggistico proprio delle aree stesse alterandola morfologia di crinali o calanchi.

-Effettuare opere ed interventi tali comportare l'eliminazione di sistemi di elementi tipici delle sistemazioni agrarie, quali muri a secco, alberate siepi, filari di piante ad alto fusto connotanti il paesaggio

-Realizzare impianti manufatti o emergere al di sopra della linea di cielo della creste collinari comprese nell'ambito delle perimetrazioni.

Le eventuali edificazioni consentite dovranno conformarsi ai disposti e alle prescrizioni di ornato di cui all'allegato 1) delle presenti norme di attuazione.

Tutti i progetti di trasformazione per interventi di qualsiasi genere relativi ad aree ed immobili normati dal presente articolo oltre ad avere i contenuti prescritti dall'art. 7 del regolamento edilizio comunale e conformarsi ai disposti dell'allegato 1 delle presenti norme di attuazione (prescrizioni di ornato....) dovranno contenere, nelle parti di rilievo

della situazione esistente, che dovrà essere estesa alle aree pertinentziali e alle loro sistemazioni e agli immobili circostanti caratterizzanti il contesto, adeguate indicazioni sul rilievo paesaggistico degli immobili interessati e delle aree pertinentziali e sulla loro storia e, in quella indicante le trasformazioni in progetto, puntuali indicazioni relative all'inserimento paesaggistico con riferimento alle aree ed immobili limitrofi, alle sistemazioni delle pertinenze, al mantenimento o ripristino di impianti vegetati o manufatti siti nelle pertinenze caratteristici del paesaggio.

ARTICOLO 45 bis

AREE A VERDE PRIVATO E PARCO AGRICOLO

Le aree contrassegnate con la sigla VP nelle cartografie di progetto del piano regolatore sono destinate a verde privato.

In dette aree non sarà ammessa la realizzazione di nuove costruzioni, fatto salvo quanto indicato al successivo capoverso del presente articolo, ma saranno ammessi solo gli interventi volti alla conservazione e valorizzazione dei giardini esistenti nonché quelli volti alla realizzazione o al ripristino di spazi a giardino o parco con il mantenimento delle eventuali alberature di essenze pregiate esistenti.

Negli edifici esistenti nelle aree a verde privato saranno ammessi gli interventi fino al punto f2 dell'art. 17 delle presenti norme tecniche di attuazione, nonché gli interventi di cui all'art. 55 delle presenti norme di attuazione nel rispetto dei parametri edilizi relativi ad altezze massime, superfici coperte e distanze da confini e strade propri delle aree urbanistiche in cui i verdi privati sono inseriti o a cui sono immediatamente attigui.

Le aree contrassegnate con la sigla PA sono destinate a parco agricolo consistente in una porzione di territorio caratterizzata da colture di pregio proprie della zona percorribili e accessibili al pubblico tramite itinerari guidati pedonali.

In dette aree saranno ammessi gli interventi volti alla conservazione, valorizzazione e implementazione delle colture agricole esistenti nonché quelli volti alla realizzazione o al ripristino di percorsi pedonali nel parco con il mantenimento, la valorizzazione e l'implementazione delle alberature di essenze pregiate e delle vegetazioni di pregio esistenti.

Saranno altresì ammessi gli interventi di cui all'art.39 delle presenti norme (casotti in zona agricola) nonché di locali e attrezzature di servizio del parco esclusivamente interrati e con modalità tali da non alterare il profilo del versante di collina interessato.

Gli interventi di consolidamento e contenimento dei suoli , le opere per il consolidamento , la prevenzione delle frane e smottamenti e le opere per la difesa spondale dei corsi d'acqua nelle aree a verde privato e parco agricolo dovranno essere realizzati prioritariamente utilizzando le tecniche di ingegneria naturalistica. Le nuove costruzioni o gli interventi di recupero nelle aree a verde privato e parco agricolo dovranno prevedere la dotazione di sistemi di separazione e convogliamento in apposite cisterne delle acque meteoriche affinché le stesse siano destinate al riutilizzo nelle aree verdi di pertinenza dell' immobile.

PARTE QUARTA

STRADE, ARRETRAMENTI, ALTEZZE, CONTEGGI VOLUMETRICI

ARTICOLO 46

STRADE ED ARRETRAMENTI

La rete viaria ed interna del P.R.G. è quella indicata in cartografia.

Le ampiezze stradali sono desumibili direttamente dalla cartografia; all'Ufficio tecnico comunale è espressamente demandata l'interpretazione e la definizione delle dimensioni delle nuove strade e degli ampliamenti all'interno dei limiti generali espressi dagli articoli seguenti.

In sede di P.P., di piani di recupero, di P.E.C.L.I., potrà sempre proporsi la modificazione della viabilità interna ai rispettivi comparti o comprensori anche ove essa già figurasse nella cartografia di P.R.G.

Nel centro urbano le nuove costruzioni e le ricostruzioni devono conservare gli allineamenti esistenti, oppure, in caso di ampliamenti stradali, quelli che verranno indicati e dall'Ufficio Tecnico Comunale o specificatamente prescritti dal P.R.G.

Nelle zone di ristrutturazione di tipo B e D, di completamento di tipo BC o nuovo impianto di tipo C, DN, DE, fatte salve le indicazioni puntuali delle singole schede d'intervento, i distacchi dai cigli stradali saranno i seguenti, fatti salvi quelli maggiori eventualmente derivanti dai disposti del Nuovo Codice della strada di cui al decreto legislativo 285/1992:

mt. 5 per lato, per le strade di larghezza inferiore a mt. 7 - mt. 7,5 per le strade di larghezza da mt. 7 a mt. 15 - mt. 10 per lato per le strade di larghezza superiore a mt. 15.

Per le zone agricole esterne al centro abitato, richiamato in ogni caso il D.M. 1/4/1968, le distanze da osservarsi nella nuova edificazione a partire dal ciglio stradale (misurate in proiezione orizzontale) sono le seguenti fatte salve quelli maggiori eventualmente derivanti dai disposti del Nuovo Codice della strada di cui al decreto legislativo 285/1992:

A) strade statali mt. 40;

B) strade di media importanza, statali non importanti, provinciali e comunali superiori a mt. 10,50 mt. 30;

C) strade di interesse locale (altre provinciali e comunali di transito corrente) mt. 20;

D) altre strade (consorziali, vicinali, comunali interne al centro abitato, ecc.) mt. 7,50.

Gli eventuali ampliamenti di edifici esistenti nelle fasce di rispetto potranno essere autorizzati purchè previsti sul lato opposto della infrastruttura viaria da salvaguardare.

ARTICOLO 47

Dimensioni nuove strade

Le caratteristiche tecniche delle strade pubbliche e private comprese nei piani esecutivi di zona, comprese le aree vincolate per servizi di interesse pubblico, e che, in qualunque modo, hanno lo scopo di dare conveniente accesso ai lotti fabbricabili, debbono essere determinate tenendo conto della loro funzione, della intensità prevedibile di traffico futuro, della tipologia e della volumetria degli edifici cui debbono servire.

Le strade veicolari avranno comunque le seguenti sezioni utili desumibili dalle cartografie di P.R.G.:

- con carreggiata a due sensi di marcia: sezioni utili tra le recinzioni di mt. 8-10, a seconda delle loro posizioni, funzione ed importanza;
- strade pedonali: sezioni utili non inferiori a mt. 3.

ARTICOLO 48

DISTANZE DA CONFINI E FABBRICATI-ALTEZZE

Per gli interventi di completamento o nuovo impianto fatto salvo quanto specificato nel successivo punto c) sono previste le seguenti distanze.

1) Da confini privati mt. 5,00 in tutte le aree

2) Tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti mt. 10 nelle aree di tipo B, BC, .

Nelle aree di tipo C, D, E tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti dovrà essere mantenuta una distanza pari al ribaltamento della parete più alta con un minimo di mt. 10.

3) Nelle aree di tipo A gli interventi di recupero consentiti dovranno, al termine dell'intervento generare distanze non inferiori di quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive e superfetazioni di epoca recente.

4) Per tutti gli interventi di recupero effettuati in aree di cui all'art. 27 della legge 457/1978, fatto salvo quanto previsto al successivo punto 5) le distanze tra gli edifici non potranno essere inferiori al termine dell'intervento di quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive e superfetazioni di epoca recente.

5) E' ammessa nelle aree di tipo A, B, BC, E, EH la costruzione in aderenza a confine di fabbricati posti anch'essi a confine.

Nelle medesime zone è ammessa l'edificazione a confine in presenza di atto di assenso registro e trascritto del proprietario del fondo limitrofo e fatte salve le disposizioni del codice civile relative a vedute ed affacci.

Le singole schede di intervento potranno comunque precedere particolari posizionamenti dei fabbricati da erigere o ristrutturare.

Nelle aree di tipo A e negli interventi di recupero nelle aree di cui all'art. 27 della legge 457/1978 (zone di recupero) non sono ammessi interventi che generino altezze a filo di gronda e a colmo di tetto superiori a quelle precedenti l'intervento se non per adeguamenti alle altezze minime sanitarie, là dove consentiti, dei piani di abitazione, con un massimo comunque non eccedente i cm. 100 per l'intero edificio.

ARTICOLO 49

PARCHEGGI ED AUTORIMESSE –SISTEMAZIONI ESTERNE

1) Parcheggi privati negli insediamenti residenziali

Indipendentemente dalle aree a parcheggio eventualmente previste negli spazi pubblici, o quali standards nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi d'iniziativa pubblica o privata ogni singolo edificio residenziale di nuova costruzione deve essere dotato di aree (coperte e scoperte, in questo caso però all'uopo asservite) per il parcheggio, in misura di mq. 1 ogni 10 mc. di costruzione.

Inoltre, osservare le seguenti norme:

- per gli insediamenti commerciali quelle previste dall' articolo 40 delle presenti Norme;

- per gli alberghi, pensionati e simili: un posto macchina ogni tre letti;
- per i locali di spettacolo: un posto macchina ogni 10 posti a sedere;
- per gli insediamenti produttivi: deve essere destinato a parcheggio privato almeno il 10% dell'area totale (con un minimo di 150 mq. disponibili).

Tutti i parcheggi dovranno, essere compresi nello studio della sistemazione generale del lotto, con particolare riguardo alla circolazione degli automezzi e dei pedoni ed alle immissioni sul suolo pubblico.

Il proprietario del terreno destinato a parcheggio dovrà impegnarsi, nei confronti del Comune e prima del rilascio della licenza, a destinare e mantenere in modo permanente il vincolo a parcheggio di lotto sulle aree all'uopo destinate.

L'impegno dovrà essere assunto a mezzo di atto pubblico da trasciversi a cura e spese del proprietario stesso.

Tale atto dovrà contenere una clausola in base alla quale l'atto stesso non potrà essere revocato né annullato senza l'assenso esplicito del Comune.

2) Autorimesse

In tutte le zone residenziali ogni edificio ad uso civile abitazione di nuova costruzione, o negli interventi di ristrutturazione urbanistica, deve essere dotato di spazi coperti per autorimesse, secondo lo schema minimo di un'autorimessa ogni alloggio e comunque ogni 400 mc.

E' consentita, nelle zone ove il verde privato è richiesto dalla scheda di intervento, la costruzione di autorimesse interrato quando queste occupino una porzione di detta area non superiore al terzo ed a condizione che venga assicurata sopra dette autorimesse, mediante coltre di terra naturale di opportuno spessore, la permanenza di vegetazione a prato ad una quota non superiore al corrispondente marciapiede stradale

3) Sistemazioni esterne

Le aree non edificate nei lotti delle zone di tipo B,BC,C D,DE, DN saranno sistemate a verde parcheggio o superficie libera secondo le indicazioni delle varie schede d'intervento, fatte salve le quali almeno il 50% delle superfici non edificate dovrà essere trattato con sistemazioni del suolo che ne consentano la permeabilità.

In tutti gli interventi eccedenti il punto b) dell'art. 17 NTA in tutte le aree urbanistiche le sistemazioni previste delle aree pertinenziali degli edifici dovranno comunque garantire la permeabilità di dette aree per almeno il 20% della loro consistenza

Nell'ambito di tutti gli interventi di nuova costruzione residenziale o produttiva dovranno essere previste ed attuate modalità di recupero delle acque piovane per usi non potabili.

Le sistemazioni esterne nell'ambito della realizzazione di nuove costruzioni con qualsiasi destinazione, nelle aree in cui a qualsiasi titolo esse siano consentite site su versanti o terreni comunque in pendenza dovrà avvenire in modo tale che la quota di spiccato da terra a costruzione ultimata non sia maggiore di quella rilevabile nel punto d'intersezione tra il piano terreno e la linea di pendenza a monte prima della costruzione.

Ove gli edifici abbiano sviluppi planimetrici eccedenti i mt. 10 nelle direzione della pendenza dovranno essere utilizzate soluzioni a gradoni

PARTE QUINTA PRESCRIZIONI SPECIALI

ARTICOLO 50

Edifici sorti in zona impropria

Per gli edifici originariamente sorti in zona agricola ed edificati da imprenditori agricoli a vario titolo di cui il presente Piano Regolatore Generale preveda l'inserimento in zone residenziali o produttive sono fatte salve le norme e le sanzioni previste negli atti d'impegno connessi agli originali permessi di costruire.

Le eventuali variazioni di destinazione d'uso saranno pertanto condizionate, oltre che all'osservanza dei disposti delle norme tecniche del vigente P.R.G. al rispetto delle condizioni degli atti di asservimento e vincolo a suo tempo sottoscritti dai titolari dei permessi di costruire.

ARTICOLO 51

COMPLETAMENTI DI IMPIANTI PRODUTTIVI SITI IN ZONA AGRICOLA O IN ZONA PROPRIA AI CONFINI DELLE ZONE AGRICOLE-NORMA TRANSITORIA

Fino all'approvazione della variante generale strutturale del comune di Mombaruzzo adottata con deliberazione del consiglio comunale n..... del...

Gli impianti produttivi siti nelle zone agricole E1,E2,E3 legittimamente realizzati prima della data di adozione della presente variante al piano regolatore e gli impianti produttivi siti in zona propria su lotti confinanti con le zone agricole di tipo E1,E2,E3 potranno realizzare nelle aree agricole immediatamente limitrofe spazi pertinenziali e attrezzature di completamento e servizio con esclusione di locali e volumi destinati alle lavorazioni principali con presenze stabili di addetti e di locali e volumi destinati alla residenza dei conduttori e custodi.

Gli interventi dovranno essere esclusivamente volti alla realizzazione di spazi aperti per parcheggio, manovra e stoccaggio e di tettoie, pensiline, silos, volumi tecnici per servizi e impianti e locali interrati per deposito stoccaggio, con funzione di accessori e pertinenze complementari dell'impianto principale ed entro i seguenti limiti:

1) Spazi aperti per piazzali di deposito parcheggio e manovra e percorsi di accesso con un massimo del 66% del lotto dell'edificio produttivo principale o comunque di mq. 5000 ed un minimo comunque consentito di mq. 1000

2) Tettoie aperte, locali interrati, pensiline, silos volumi tecnici per attrezzature e impianti e per deposito e stoccaggio (con esclusione di spazi per lavorazioni continuative con presenze stabili di personale) entro il massimo del 66% della superficie lorda di pavimento dell'impianto principale o comunque di mq. 2000 ed un minimo comunque consentito di mq. 200.

Gli interventi dovranno essere conformi alle prescrizioni di ornato indicate dal l'art.30 delle vigenti norme per le zone agricole e rientrare nei parametri edilizi ed urbanistici di superficie coperta massima, altezza massima, distanza da strade, da confini e tra fabbricati previste dalle schede d'intervento delle zone agricole interessate.

Gli interventi di cui al presente articolo non saranno comunque ammessi nelle porzioni delle zone agricole soggette e vincoli di tipo storico artistico, paesaggistico, ambientale ed idrogeologico se non previo nulla osta dell'ente preposto alla tutela del vincolo.

ARTICOLO 52

DEROGHE - VARIANTI

Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti pubblici o di uso pubblico realizzati dagli Enti istituzionalmente competenti e limitatamente a ciò che concerne le distanze prescritte dai confini e dai cigli stradali, le fasce di rispetto, le altezze, il numero dei piani e le tipologie edilizie eventualmente prescritte nelle schede allegate.

I poteri di deroga di cui al precedente comma sono esercitati con l'osservanza dell'articolo 3 della Legge 21.12.1855, n° 1.357; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale e nulla osta della giunta regionale con le modalità indicate dalla circolare regionale PGR n. 21 /URE del 30.12.1991.

Non costituiscono varianti del Piano Regolatore Generale gli adeguamenti, le modificazioni e le determinazioni di cui all'articolo 17, commi ottavo e nono, della Legge Regionale urbanistica 56/1977 e s.m. e i.; esse sono effettuate con le procedure stabilite dal citato articolo della Legge Regionale urbanistica

ARTICOLO 53

NORME CONTRASTANTI

Qualora nell'applicazione del P.R.G. si riscontrino discordanze tra disposizioni normative e rappresentazioni grafiche è da ritenersi prevalente il contenuto delle prime; qualora si riscontrino discordanze tra disposizioni delle presenti norme tecniche e prescrizioni contenute nelle schede delle singole aree sono da ritenersi prevalenti i contenuti delle singole schede di area.

Qualora si riscontrino discordanze nelle linee di confine delle aree agli effetti delle classi di rischio geomorfologico tra le carte di progetto di piano e la "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" sono da ritenersi prevalenti le indicazioni di quest'ultima.

L'eliminazione degli eventuali contrasti tra enunciazioni diverse del P.R.G., per i quali sia evidente ed univoco il rimedio e la correzione di errori materiali sono effettuati con la speciale procedura disciplinata dalla Legge Regionale 56/1977 e s.m. e i.

ARTICOLO 54

PRESCRIZIONI SPECIALI PER L'INSEDIAMENTO - RINVIO ALLA RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA ALLEGATA AL P.R.G.

Le istanze di Permesso di Costruire relative ai progetti per interventi di nuova edificazione la ove consentiti e comunque in tutte le aree di classe II e III ai sensi del precedente articolo 27 dovranno essere corredati da relazione geologico-tecnica volta a definire i contenuti precisati nell'articolato dell'allegato N. 3 alle presenti norme tecniche di attuazione a titolo "prescrizione tecniche a carattere geologico"

Le norme edilizie eventualmente previste nell'ambito delle citate "prescrizioni tecniche a carattere geologico" di cui all'allegato 3 NTA con riferimento alla classificazione delle aree della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica sono da intendersi prescrittive, anche ove non esplicitamente indicato nelle singole tabelle di zona.

ARTICOLO 55

MODESTI AMPLIAMENTI DI EDIFICI UNI E BIFAMILIARI

Nelle aree di tipo E, B, e BC è ammessa, una tantum nell'ambito del periodo di vigore del presente Piano Regolatore Generale, la realizzazione di modesti ampliamenti degli edifici residenziali uni e bifamiliari o destinati ad attività terziarie o produttive purché compatibili con la residenza, anche in supero agli indici volumetrici di area previsti dalle schede d'intervento.

Le richieste di ampliamento ai sensi del presente articolo dovranno essere sottoscritte dai proprietari di tutte le unità immobiliari componenti l'edificio.

Potranno essere oggetto di ampliamento ai sensi della presente norma gli edifici ultimati ed abitabili alla data di approvazione del Piano Regolatore Generale vigente.

Gli ampliamenti dovranno essere finalizzati alla razionalizzazione distributiva e al completamento igienico e funzionale degli edifici stessi.

Gli ampliamenti dovranno essere contenuti entro il 20% della superficie utile residenziale esistente calcolata secondo i parametri usati per la definizione degli interventi dell'edilizia residenziale pubblica, ovvero della superficie utile calpestabile in caso di destinazioni non residenziali, con un minimo di 25 mq. utili complessivi comunque ammessi per l'intero edificio e con un massimo di 60 mq.

Gli ampliamenti potranno essere effettuati a completamento dell'edificazione esistente o con corpo isolato solo nel caso di destinazioni a garages, rimesse e locali di sgombero, purché sempre nell'ambito del lotto di stretta pertinenza dell'edificio e sempre nel rispetto dei parametri urbanistici relativi alle distanze da strade, edifici e confini privati e alle altezze massime.

Detti ampliamenti non saranno soggetti al rispetto dei parametri urbanistici solo per quanto riguarda il conteggio volumetrico e di superficie coperta, mentre lo saranno per quanto riguarda distanze da confini, fabbricati, strade, corsi d'acqua, fatte salve le norme indicate al capoverso successivo.

Nel limite delle altezze, dei numeri di piani normativamente stabiliti, delle linee di gronda o di colmo degli edifici adiacenti o circostanti, sono di massima ammessi modesti aumenti delle altezze con il massimo di cm. 100, al fine di permettere gli adeguamenti degli orizzontamenti interni alle disposizioni di legge in termini di edilizia residenziale o l'inserimento di impianti tecnologici.

Detti aumenti di altezza potranno essere realizzati in continuazione verticale con i muri d'ambito esistenti anche quanto siano a distanza inferiore da quella prevista dalle norme di zona dai confini di proprietà, dai cigli stradali e dai corsi d'acqua.

Le chiusure di loggiati, verande aperte, balconi potranno essere effettuate sul filo esterno dei manufatti esistenti anche quanto siano a distanza inferiore da quella prevista dalle norme di zona dai confini di proprietà, dai cigli stradali e dai corsi d'acqua.

E' fatta salva la possibilità di edificare a confine là dove ammessa dalle singole schede d'intervento.

ART.56

- MODALITA' DI INTERVENTO PER L'INSTALLAZIONE D'IMPIANTI ED ANTENNE PER TELERADIOCOMUNICAZIONI –

Per la tutela e la salvaguardia delle sistema delle quinte collinari caratterizzate da: ampie superfici di bosco tutelate dal piano (aree dei boschi di Cassine), presenza storica di attività agricola specializzata con forte caratterizzazione paesaggistica, presenza diffusa di architetture rurali, civili e religiose di importanza storico – artistica, esistenza di una struttura insediativa storica localizzata sulle sommità dei rilievi collinari, presenza di rete viabile di crinale a forte valenza panoramica con vertici collinari da tutelare. Nelle aree di pregio storico, ambientale e monumentale, soggette a vincolo di cui al D.Lgs. n° 490/99 (fasce di rispetto di corsi d'acqua pubblica o di strade paesaggistiche) ovvero delimitate ai sensi dell'art. n° 24 della legge Regionale n° 56/77, ovvero infine delimitate come ambiti territoriali significativi e rilevanti dal punto di vista paesaggistico o costituenti vedute caratterizzanti il paesaggio ai sensi dell'art. 45 delle presenti norme tecniche di attuazione nonché nelle aree urbane e denominate A – B – C, in quelle soggette a dissesto o esondazione e in quelle comprese nelle fasce di rispetto delle viabilità comunali e provinciali non sono ammesse nuove installazioni di impianti ed antenne per telefonia radiomobile cellulare al fine di conseguire i seguenti obiettivi:

- a) valorizzazione dell'identità paesaggistica del territorio comunale garantendone il mantenimento;
- b) salvaguardia di scorci e coni visuali ai fini della percezione dei caratteri emergenti del paesaggio;
- c) riqualificazione della percezione dei crinali e rispetto di elementi puntuali di valore storico, architettonico, paesistico – storico.

Elementi costruttivi per gli impianti da realizzare in zone consentite:

- i locali per gli apparati dovranno essere realizzati in muratura portante ed intonacati, tinteggiati con coloriture tipiche previa campionatura autorizzata dall'Ufficio Tecnico Comunale, la copertura sarà a doppia falda con pendenza idonea e manto di coppi laterizi. La superficie massima sarà quella tale da consentire l'installazione della apparecchiatura strettamente necessaria per il funzionamento, altezza massima della costruzione all'intradosso della soletta m 2,50;
- i pali o tralicci dovranno avere altezza massima non superiore a mt 15 e gli stessi saranno smaltati con colorazione anch'essa definita dall'Ufficio Tecnico Comunale. L'eventuale recinzione dell'area sarà eseguita con rete metallica e siepe viva.
- le alimentazioni elettriche ai siti individuati avverrà mediante cavidotti interrati.

ARTICOLO 57

REALIZZAZIONE DI IMPIANTI DI PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

a) Sono realizzabili in regime di attività edilizia libera in tutto il territorio comunale con esclusione delle aree di tipo A del piano regolatore e delle aree di eccellenza (core zone) del progetto di candidatura UNESCO di cui alla DGR Piemonte n. 87/13582 del 16 marzo 2010 gli impianti di produzione di energia da fonti energetiche rinnovabili di tipo solare termico, solare voltaico ed eolico ove pertinenze funzionali delle residenze o delle attività esistenti, compatibili, per potenzialità, con il regime di scambio sul posto, posizionati prioritariamente sulle coperture ovvero, in via

subordinata, nell'ambito degli spazi pertinenziali degli immobili di cui sono a servizio fatto salvo il rispetto dei parametri urbanistici previsti dal piano regolatore generale per le aree da destinarsi a verde privato e a parcheggio di lotto.

b)I medesimi impianti sono realizzabili nelle aree di tipo A del piano regolatore vigente e nelle aree di eccellenza (core zone) del progetto di candidatura UNESCO di cui alla DGR Piemonte n. 87/13582 del 16 marzo 2010 mediante denuncia di inizio attività o atto equivalente, previa redazione di relazione paesaggistica di cui al DPCM 12.12.2005 e conseguente autorizzazione paesaggistica ed esclusivamente se aderenti o comunque integrati nelle coperture degli edifici esistenti

c)Gli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili di tipo solare termico, solare fotovoltaico ed eolico non aventi le caratteristiche funzionali e di posizionamento di cui ai precedenti commi 1 e 2 ed aventi la potenzialità massima di 20 KW potranno essere realizzati su tutto il territorio comunale mediante denuncia di inizio attività o atto equivalente con le seguenti esclusioni:

- 1)Aree di Tipo A del piano regolatore vigente
- 2) Aree di eccellenza (core zone) del progetto di candidatura UNESCO di cui alla DGR Piemonte n. 87/13582 del 16 marzo 2010.
- 3)Aree di classe prima seconda dal punto di vista della fertilità dei suoli e aree coltivate a vite incluse nei registri delle denominazioni di origine controllate e garantite.
- 4)Aree comprese nei confini indicati dal PRG dell'area protetta dei boschi di Cassine ed aree ed immobili costituenti beni ambientali da salvaguardare di cui all'art. 45 delle presenti norme tecniche di attuazione.
- 5)Aree comprese nelle fasce di rispetto ex legge Galasso dei corsi d'acqua di cui all'art. 44 delle presenti norme tecniche di attuazione.
- 6)Aree classificate di classe III al punto di vista del rischio idrogeologico per esondabilità o instabilità dei versanti.
- 7)Aree boscate come descritte all'art.45 delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale.
- 8) Crinali di collina e parti apicali dei versanti fino alle quote di 10 metri inferiori al crinale

d) gli impianti di produzione di energia da fonti energetiche rinnovabili di tipo solare termico, solare fotovoltaico ed eolico di potenzialità eccedente i 20 KW nonché quelli alimentati da biomasse, biogas e gas residui di potenzialità eccedente i 50 KW o comunque soggetti al procedimento di autorizzazione unica, fatte salve le procedure di cui all'art. 12 del dlgs 29 dicembre 2003 n. 387 potranno essere realizzati sul territorio comunale con le seguenti esclusioni

- 1)Aree di Tipo A,B e C del piano regolatore vigente
- 2) Aree di eccellenza (core zone) del progetto di candidatura UNESCO di cui alla DGR Piemonte n. 87/13582 del 16 marzo 2010.

3)Aree di classe prima e seconda dal punto di vista della fertilità dei suoli e aree coltivate a vite incluse nei registri delle denominazioni di origine controllate e garantite.

4)Aree comprese nei confini indicati dal PRG dell'area protetta dei boschi di Cassine ed aree ed immobili costituenti beni ambientali da salvaguardare di cui all'art. 45 delle presenti norme tecniche di attuazione .

5)Aree comprese nelle fasce di rispetto ex legge Galasso dei corsi d'acqua di cui all'art. 44 delle presenti norme tecniche di attuazione .

6)Aree classificate di classe III al punto di vista del rischio idrogeologico per esondabilità o instabilità dei versanti

7)Aree boscate come descritte all'art.45 delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale.

8) Crinali di collina e parti apicali dei versanti fino alle quote di 10 metri inferiori al crinale

Gli interventi per la realizzazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti energetiche rinnovabili di cui al precedente punto d) da effettuarsi nelle aree agricole dovranno comunque essere oggetto di relazione paesaggistica di cui al DPCM 12.12.2005 e di autorizzazione paesaggistica previo esame della competente commissione comunale e i loro progetti dovranno essere corredati dalle indicazioni delle opere di mitigazione dell'impatto sotto il profilo paesaggistico .

ALLEGATO N. 1 ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE .

- Prescrizioni di ornato per gli interventi nelle aree di tipo AA,AB, B e per gli insediamenti nelle zone agricole e per la tutela delle“quinte edificate” e dei manufatti caratterizzanti il paesaggio urbano storico

A) Interventi nel Centro Storico e nelle altre aree di interesse storico ambientale e genericamente nelle aree di tipo A

Gli interventi di qualunque tipo, negli ambiti indicati, dovranno in primo luogo realizzare il restauro conservativo delle preesistenze di interesse storico, artistico o ambientale emergenti dalla lettura delle preesistenze, con ripristino delle parti degradate, alterate o manomesse.

All'uopo i progetti di recupero saranno sempre corredati, oltre che da un'esauriente documentazione dello stato di fatto (rilievi accurati in scala almeno 1:100 con particolari costruttivi in scala adeguata, fotografie esterne e interne, ecc.) da una documentazione storico-filologica sulle vicende precedenti dei luoghi e degli immobili interessati e sugli elementi vincolanti, ai sensi della Legge 1.6.1939, n° 1089 e della Legge 29.6.1939, n° 1497, e successive modificazioni ed integrazioni.

Oltre alle suddette cautele, gli altri interventi eventualmente ammessi dovranno orientativamente rispettare le seguenti prescrizioni particolari:

- a) le facciate degli edifici dovranno accordarsi, per la dimensione, i materiali, le proporzioni, i colori, la modulazione delle aperture e di ogni altro elemento di scansione, agli edifici circostanti, di interesse storico-artistico ed ambientale.

Sono in particolare esclusi rivestimenti lignei, resino-plastici, ceramici, in klinker, in pietra e zoccolature in pietra alte più di 80 cm. da terra.

Le superfici esterne dovranno essere trattate in modo quanto più possibile semplice ed uniforme, preferibilmente con intonaci semplicemente lavorati senza sovrapposizione di resine e tinteggiature con colori tradizionali alla piemontese desunti dalle tabelle del piano comunale del colore, ottenuti a base di pigmenti terrosi, calci o silicati o in mattoni a vista solo ove costituenti la finitura originaria

- b) le coperture a falde avranno la pendenza massima del 50%, manto in coppi canali alla piemontese. I cornicioni dovranno, per oggetto, sagome e spessore, accordarsi a quelli degli edifici preesistenti validi circostanti il canale di gronda sarà in lamiera, di sagoma tradizionale, aggettante ed in vista rispetto al cornicione.

I balconi rivolti verso spazi pubblici di profondità inferiore a mt. 10,00 dovranno essere contenuti in una sporgenza massima pari a 1/12 della suddetta profondità; i balconi non potranno comunque essere realizzati verso spazi liberi di profondità inferiore a mt. 7,50; in ogni caso avranno sporgenza massima di mt. 1,00 e larghezza massima di mt. 2,00 (eccetto che in soluzione a ballatoio verso spazi interni), saranno realizzati in lastra di pietra o in soletta in c.a. in vista (spessore massimo cm. 10) e saranno dotati di ringhiere in ferro a semplici bacchette diritte di ferro quadro portate da due correnti di piattina di ferro, senza alcuna lavorazione decorativa.

Eventuali interventi con caratteristiche diverse da quelle previste dai precedenti punti a), b) e c) potranno essere ammessi solo previo parere favorevole della Commissione istituita in sede provinciale ex articolo 91/bis della Legge Regionale n° 56/1977 al cui parere preliminare saranno

comunque soggetti tutti gli interventi da realizzarsi nelle aree operimetricate ex art. 24 della città legge regionale 56/1977 e s.m. e i.

B) Interventi nel territorio extra-urbano

Nel territorio extra-urbano agricolo, nonché nelle aree edificabili site in contesti rurali, oltre che gli obiettivi prioritari richiamati dalla Legge Regionale n° 56/1977 all'articolo 25, 1° comma, la presente Variante Generale di adeguamento del P.R.G. intende perseguire la salvaguardia dei residui equilibrati rapporti instaurati con l'ambiente naturale della tradizione tipologica-edilizia locale e l'arresto di ogni loro deterioramento.

A tal fine i progetti di intervento di recupero, di completamento e di nuova edificazione dovranno essere corredati da esauriente documentazione sullo stato di fatto dei luoghi, consistente in rilievi topografici plano-altimetrici a curve di livello e da fotografie riprese da tutti i punti di vista, dai quali possa essere sotteso l'intorno unitario ambientale del sito interessato.

Inoltre dovranno essere rispettate nel territorio extraurbano, sia negli interventi di recupero che in quelli di nuova costruzione, le seguenti caratteristiche tipologiche:

1) Impianto tipologico

Le nuove costruzioni residenziali e gli ampliamenti dovranno mantenere l'impianto tipologico caratteristico dell'edificazione rurale tradizionale con i seguenti requisiti:

- edificazione su due piani (tre piani nel caso di recupero di fabbricati esistenti) con esclusione di piani rialzati, facciate continue senza aggetti a sbalzo, tetto a due falde o a due falde con padiglioni di testata;
- gli interventi di recupero e ristrutturazione dovranno mantenere l'assetto planovolumetrico originale valorizzandone gli eventuali elementi significativi quali le arcate di portico tamponate, la ripetizione modulare dei varchi di finestratura, la continuità delle linee di colmo e di gronda.

1) Facciate

Le superfici esterne delle facciate dovranno essere realizzate in intonaco tinteggiato con colori tradizionali, ovvero in mattoni pieni a vista, ovvero, nelle aree in cui vi siano preesistenze simili, in pietra naturale a conci, dello stesso tipo di quella tradizionalmente utilizzata.

Eventuali zoccolature dovranno essere realizzate con lastre regolari, rettangolari in pietra naturale, per un'altezza non eccedente i 60 cm.

Nel caso di ampliamenti, ristrutturazioni e completamenti dovranno essere utilizzati gli stessi materiali di finitura delle facciate che caratterizzano l'impianto originale, mantenendo o ricostruendo o estendendo alle parti ampliate eventuali fregi, motivi decorativi, particolari modalità di uso dei materiali proprie dell'impianto originale.

I serramenti esterni saranno in legno smaltato con varchi aventi sagome e proporzioni tipiche delle vecchie edificazioni rurali; le protezioni esterne delle finestre e porte finestre saranno realizzate con persiane alla piemontese smaltate.

2) Coperture

Le coperture saranno sempre a falde con esclusione di tetti piani e linee di falda spezzate, con pendenza massima del 50%, coperte con coppi.

Gli elementi di aggetto del tetto dal filo di fabbrica verranno realizzati con cornici sagomate ovvero con cornicioni inclinati.

In caso di rifacimento delle coperture dovranno essere mantenuti o ripristinati o ricostruiti gli elementi decorativi costituiti da cornicioni, camini, muri tagliafuoco.

Gronde e discese saranno in lamiera, di sagoma tradizionale posizionate a vista esternamente al bordo del tetto e ai muri.

3) Aggetti e sporti

Aggetti e sporti a pareti perimetrali chiuse sono rigorosamente esclusi, i balconi dovranno essere realizzati con la sporgenza massima di mt. 1,00, con lastre di pietra o assito in legno ovvero in via subalterna con lastre in c.a. dello spessore massimo di 12 cm. e, comunque, con sostegni a mensola realizzati in pietra, cemento sagomato o ferro; le ringhiere saranno in ferro pieno a quadretti piattine o tondi di semplice disegno.

Le presenti norme , sia per quanto riguarda le aree agricole che le aree urbane e del centro storico potranno essere derogate solo per mantenere o riprodurre eventuali elementi costruttivi o decorativi preesistenti e caratterizzanti la tipologia dell'edificio o del contesto edificato

C) Gli interventi sugli edifici facenti parte delle “quinte edificate caratterizzanti il paesaggio urbano storico di Mombaruzzo” evidenziate nelle tavole di dettaglio della zonizzazione e di cui all’art. 45 delle presenti norme di attuazione , fatte salve più restrittive e specifiche norme proprie delle singole aree d’intervento, dovranno garantire il mantenimento delle caratteristiche di posizionamento , allineamento , altezza dei fronti verso strada degli edifici e delle relative falde di copertura. .

Nel caso di rifacimenti totali o parziali dei paramenti di facciata dovranno essere utilizzati gli stessi materiali di finitura delle facciate che caratterizzano l'impianto originale, mantenendo o ricostruendo o estendendo alle parti eventualmente ampliate eventuali fregi, motivi decorativi, particolari modalità di uso dei materiali proprie dell'impianto originale; I varchi serramentati dovranno essere mantenuti nelle loro originarie posizioni e con le loro originarie proporzioni come pure le parti aggettanti delle falde del tetto.

Fatte salve diverse preesistenze risalenti all’impianto originale i serramenti esterni saranno in legno smaltato come pure le protezioni esterne delle finestre e porte finestre che dovranno essere realizzate con persiane alla piemontese o ante.

